

מדינת ישראל

ועדה מחוזית דרום

ועדת משנה להתנגדויות

מספר: 2024027

יום שני, כ"ז אלול תשפד - 30/09/2024

חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום, רח' התקוה 4, באר שבע.



עפ"י נהלי הוועדה המחוזית

מסמך זה נערך בהתאם לסעיף 48 ה' לחוק ומכיל את ההחלטות שנתקבלו בישיבת הוועדה ותו לא. פירוט נוסף בהתאם לסעיף 48ד' יבוא בפרוטוקול הישיבה עם אישורו ע"י חברי הוועדה בהתאם להוראות החוק.

- החלטה, שקיבל מוסד תכנון תיכנס לתוקפה במועד קבלתה.
- החלטה שקיבל מוסד תכנון תפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון, בתוך שלושה ימים ממועד קבלתה.
- נקבעו בהחלטה, בחוק או בתקנות מועדים לשם נקיטת פעולות, יימנו המועדים מיום פרסום ההחלטה לפי סעיף קטן (ב), אלא אם כן קיימת הוראה אחרת לפי חוק זה.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. הישיבה החלה לאחר קיומו של מניין חוקי בהתאם להוראות סעיף 42 לחוק התו"ב. מניין חוקי כאמור התקיים בכל מהלך הישיבה.

2 עמוד:
01/10/2024 תאריך:

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

מספר	נושא	סטטוס	קישור לצפייה בישורת תכנונית
1	אישור פרוטוקול	נדון	
2	הודעות יו"ר	לא נדון	
3	תוכנית - 651-1027986. הסדרת נחלה מספר 27 - מושב זרועה	נדון	לחץ כאן
4	תוכנית - 601-0375196. לב העיר אופקים	נדון	לחץ כאן
5	תוכנית - 602-1045525. תוספת זכויות בניה למגרש 131 רובע 6 אילת	נדון	לחץ כאן
6	תוכנית - 633-0835140. מושב משען - תוספת יחיד שלישית בנחלות	נדון	לחץ כאן
7	תוכנית - 625-0612358. מושב ברוש - הסדרת הנחלות החקלאיות	נדון	לחץ כאן
8	תוכנית - 607-0703421. דימונה מזרח	נדון	לחץ כאן

חברי הוועדה שנכחו בישיבה:

עודד פלוס- יו"ר הוועדה
מיכל מריל - מתכנתת המחוז
שאול נחום - מ"מ נציגת שר המשפטים
הדר רחמים - מ"מ נציגת שר הבינוי והשיכון

יועצים משפטיים:

ניר שטרן- עו"ד, יועץ משפטי לוועדה המחוזית

משתתפים נוספים:

נעמי ספיר מנחם- מנהלת תחום אדריכלות, לשכת התכנון המחוזית

רשמה:

לירון עובדיה - מזכירת הוועדה המחוזית

עמוד: 3
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

1. אישור פרוטוקול

פרוטוקול מספר 2024025 מיום 13.08.2024 – מאושר.
פרוטוקול מספר 2024026 מיום 11.09.2024 – מאושר.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הוועדה: עודד פלוס, מיכל מריל, הדר רחמים.

2. הודעות יו"ר

3. מספר תוכנית - 651-1027986 שם התכנית: הסדרת נחלה מספר 27 - מושב זרועה גרסת תכנית: הוראות - 17 תשריט - 11 לצפייה במסמכי הישות: [לחץ כאן](#)

נכחו:

אופיר קדוסי - עורך התכנית, קדוסי אופיר אדריכלות והנדסה
יוסף אלבו - מגיש התכנית, זרועה-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות בע"מ
יוסף אטיאס - מגיש התכנית, יו"ר וועד אגודת המושב, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות בע"מ
אלי הנטר זריהן- עו"ד, מייצג
רחל אלפסי - מתנגדת
אושרית צפר- מתנגדת
ענת עמר- מתנגדת
יעקב קרייזלר - לשכת התכנון המחוזית
עומרי רונן- לשכת התכנון המחוזית

רקע:

התכנית הוגשה ע"י ועד האגודה של מושב זרועה והיא מוצעת בנחלה מס' 27 במושב. מטרת התכנית היא להסדיר את שטח הנחלה לרבות הרחבת החזית שלה. זאת, מהסיבה שבמסגרת התכנית המאושרת למושב נגרע שטח מגורים מהנחלה לטובת נחלה שכנה. התכנית מציעה סיפוח של חלק מהשצ"פ הצמוד לנחלה ממערב, שטח המהווה שביל בין שתי נחלות וסימונו ביעוד "מגורים בישוב כפרי".

התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 16.08.2024 ופורסמה להפקדה בתאריך 07.06.2024. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות בעלת הנחלה השכנה, נחלה מס' 26, ע"י ב"כ עו"ד אלי הנטר זריהן. בתאריך 24.09.2024 הועברה התייחסות מנהל התכנון לפיה לא קיימות הערות לפי סעיף 109 לחוק.

החלטה:

1. הוועדה, לאחר ששמעה את ההתנגדות של בעלת נחלה מס' 26, הגב' רחל אלפסי, אשר הוגשה ע"י ב"כ עו"ד אלי הנטר זריהן מחליטה בה כדלקמן:
לעניין הטענה לפיה, בעל נחלה 27 פלש לשטח נחלתה, ביצע עבודות פיתוח ובניה ללא היתר בניה כדין ובנוסף נטע עץ בשטח כאמור, ולכן, מבקשת המתנגדת לא לאפשר את הסדרת שטח הנחלה כמוצע בתכנית ולפעול לפינוי הבינוי שהוקם על ידי בעל נחלה 27, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת, כי מטרת התכנית שבנדון היא

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

עמוד: 4
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
שיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

הסדרת שטח נחלה 27, בין היתר, ע"י הסדרת הגבול בין נחלות מס 26-27 בהתאם לגבול אשר סומן בתכנית המאושרת למושב מס' 5/140/03/51 משנת 2019, אותו גבול מבקשת המתנגדת לקבוע. הוועדה אינה מתייחסת בהחלטתה לחוקיות הבינוי שלטענת המתנגדת נבנה בשטח נחלתה ע"י בעל נחלה 27 ומדגישה, כי הגבול לאחר אישור תכנית זו יהיה כמסומן בתשריט התכנית המוצעת.

יצוין, כי לצורך סימון להריסה של החומה הבנויה בשטח שבין הנחלות והמבנה הקיים בחזית הנחלה, נדרש היה לכלול בשטח התכנית את השטח הנ"ל. זאת, מהסיבה שניתן לסמן בינוי להריסה רק בתנאי שהוא כלול בתחום הקו הכחול.

2. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הוועדה: עודד פלוס, מיכל מריל, הדר רחמים, שאול נחום.

4. מספר תוכנית - 601-0375196 שם התכנית: לב העיר אופקים גרסת תכנית: הוראות - 68 תשריט - 56 לצפייה במסמכי הישות: [לחץ כאן](#)

נכחו:

יונתן לוי- מהנדס הוועדה המקומית אופקים
אוקסנה יעקובוב- עורכת התכנית, מרש אדריכלים
יניב ביליה- שמאי מקרקעין, ש.נ. שמאות מקרקעין
טלי משולם עטר- מנהלת פיתוח, "אולניק בנדסה"
אילן כהן- עו"ד, מייצג המתנגדת חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ, ההסתדרות הכללית צביקה מושקו- חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ, ההסתדרות הכללית אושר הכמן- חברת העובדים, א.הכמן מהנדסים ושמאים אדיב סבג- נציג הדיירים אריה קמיל- שמאי לוועדה המחוזית יעקב קרייזלר- לשכת התכנון המחוזית אסתי טרקטינסקי- לשכת התכנון המחוזית

רקע:

התכנית מוצעת במתחם המרכז העירוני של העיר, מדרום לרח' מבצע קדש ובין שד' הרצל ממזרח לרח' גולומב ממערב. המתחם כולל את המרכז המסחרי הקיים סביב כיכר העיר, בית העירייה, גן הבנים ואמפיתאטרון עירוני פתוח ומבני ציבור ותרבות נוספים. כמו כן, התכנית כוללת מבני מגורים ממערב לרח' כצלסון.

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למגרשים קיימים למסחר, לתעסוקה ולמגורים, במטרה לעודד התחדשות של המרכז הוותיק של העיר. כמו כן, התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

שטח התכנית כ- 79 דונם.

- התכנית הוגשה ע"י הוועדה המקומית אופקים.
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. לתכנית מצורפת טבלת הקצאה ואיזון.
- התכנית התקבלה בלשכת התכנון ב-02.2018, עמדה בתנאי סף ב-02.2019 ונדונה להפקדה ב-16.08.2021 וב-19.12.2022.
- התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 13.01.2023.

עמוד: 5
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

- ב-29.05.2023, התכנית נדונה בוועדת המשנה להתנגדויות אשר החליטה על הטמעת התיקונים שפורטו בהחלטתה, ועל פרסום השינויים להתנגדויות משניות לפי סעיף 106 (ב) לחוק, לתקופה של 30 יום, לרבות מסירת הודעות אישיות לכל בעלי המגרשים בתכנית.
- ב-03.07.2024, התכנית פורסמה להתנגדויות משניות לפי סעיף 106 ב' לחוק.
- לתכנית הוגשה התנגדות אחת ע"י חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ-ישראל בע"מ, שהינה בעלת זכויות החכירה בחלקה 29 ו-48 בגוש 39556 באופקים.
- בתאריך 11.01.2023, התקבלו הערות מנהל התכנון לפי סעיף 109 לחוק, והתכנית נקבעה כאינה טעונה אישור השר.

החלטה:

1. הוועדה לאחר ששמעה את המתנגדת ואת עמדת שמאי התכנית, מחליטה כדלהלן:
 - א. לטענה כי יש לתקן את טבלת ההקצאות של תאי שטח 408 ו-410 והקצאתם לחברת העובדים שעליהם ממוקמים המבנים שלה, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. הוועדה מציינת כי תאי שטח אלו רשומים על שם רשות הפיתוח וההקצאה תעשה לטובת בעל הזכויות הרשום בטאבו תוך ציון הערת אזהרה כקבוע בתקן 15.
 - ב. לטענה כי יש לתקן את הרשום בטבלת ההקצאות בהתאם לרישום בעלויות/חכירות המבוסס על נסחי הרישום, ביחס התכנית ל"נכס אקשטיין" (חלקה 29 בגוש 39556), בתא שטח 403, שהבעלות בנכס היא של רשות הפיתוח ובחכירת חברת העובדים, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות ומורה לרשום את תא שטח 403 כאמור בסעיף א' לעיל וכי יש לרשום את הזכויות מתחת לקו.
 - ג. לטענה כי יש לתקן את המיקום ברישום תא שטח 403 (נכס אקשטיין), שהינו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור במצב היוצא, מעל לקו בטבלת ההקצאות, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי הרישום ייעשה מתחת לקו בטבלת ההקצאות.
 - ד. כל האמור לעיל בהתאם להסכמות בין הוועדה המקומית למתנגדים כפי שהוצגו בדיון.
2. בפני הוועדה הוצגה תכנית מספר 601-1097740, תכנית בסמכות מקומית שאושרה בינואר 2024, תכנית מספר 601-0375176 הנדונה, מבטלת את התכנית הנ"ל, ולפיכך יש להוסיף בסעיף יחס בין תכניות, כי תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 601-1097740.
3. הוועדה דנה בהערות לפי סעיף 109 לחוק מתאריך 11.01.2023, לעניין בדיקת הבעלויות ודרך הקניית הקרקע לרשות המקומית מול המוצע בתכנית זו והצורך באישור שר הפנים בהתאם לסעיף 196 לחוק התו"ב. הוועדה מציינת כי בבדיקה שנעשתה מול הרשות המקומית והיועמ"ש של הוועדה המחוזית צוין כי הרשות המקומית קיבלה את הזכויות על החלקות הרשומות למעט החלקות אשר הוגדרו כדרכים באמצעות הסכמי חכירה.
4. הוועדה מחליטה על אישור התכנית לאחר קבלת אישור היועץ השמאי לוועדה המחוזית לתיקונים המפורטים בהחלטה.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הוועדה: עודד פלוס, מיכל מריל, הדר רחמים, שאול נחום.

עמוד: 6
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
שיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

5. מספר תוכנית - 602-1045525 שם התכנית: תוספת זכויות בניה למגרש 131 רובע 6 אילת גרסת תכנית: הוראות - 14 תשריט - 7 לצפייה במסמכי הישות: לחץ כאן

נכחו:

רומיאו נופי- מגיש התכנית
יוליה גורביץ בן גל- עורכת התכנית
יעקב קרייזלר- לשכת התכנון המחוזית
לדה קורסונסקי- לשכת התכנון המחוזית

רקע:

התכנית מוגשת על ידי נופי רומיאו בעלי מגרש 131 בשכונת שחמון באילת. בתכנית מוצעת תוספת זכויות בנייה ושינוי קווי הבניין.

היקף שטחי הבניה המוצעים בתכנית: יח"ד אחת, 365.0 מ"ר שטח עיקרי, 50.0 מ"ר שטח שרות, סה"כ 415.0 מ"ר ברוטו, תוספת של 185.0 מ"ר ל- 230.0 מ"ר לפי התכנית המאושרת.

הוועדה המקומית אילת בישיבתה מתאריך 26.02.2023, החליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

התכנית הוגשה ללשכת התכנון ב- 26.07.2023 ועמדה בתנאי סף ב- 21.08.2023.

התכנית נידונה בוועדת המשנה הסטטוטורית ביום 11.02.2024 והוחלט על הפקדתה בתנאים.

התכנית פורסמה להפקדה:

בעיתונות ביום 23.05.2024.

ברשומות ביום 15.04.2024.

התכנית נקבעה כתכנית שאינה טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק. לתכנית לא התקבלו הערות במסגרת בדיקתה.

במהלך תקופת ההפקדה ב- 03.06.2024 התקבלה התנגדות אחת, התנגדות עצמית ע"י נופי רומיאו, מהות ההתנגדות: מבוקש שינוי קו בנין אחורי מ- 4.0 מ' ל- 2.0 מ'.

החלטה:

1. הוועדה, לאחר ששמעה את התנגדות מגיש התכנית נופי רומיאו, דנה בה ומחליטה כדלקמן:

א. לטענה כי קווי הבניין המאושרים בתכנית מסי 2/מק/417, מאלצים את בעלי המגרש לבנייה לכיוון הקיר התומך ולא לכיוון הנוף, דבר הגורר אחריו בעיות תכנוניות נוספות כגון היפוך הקומות של הסלון (למעלה) וחדרי שינה (למטה), הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות, טענת המתנגד אינה רלוונטית לבקשת המתנגד לשינוי קו בנין אחורי.

ב. לטענת המתנגד כי מתוכננת חצר אחורית בשטח גדול של 95.0 מ"ר ללא ניצול מיטבי הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות, מדובר במגרש גדול כ- 600 מ"ר ליח"ד אחת עם שתי חצרות, אחת במפלס הכניסה והסלון בשטח כ- 190.0 מ"ר ובה בריכה ומדשאות וחצר עילית במפלס חדרי שינה וחדר משפחה בשטח כ- 145.0 מ"ר. חצר העילית הינה במידות המאפשרות שימוש אפקטיבי בשטח החצר.

ג. לטענת המתנגד כי הקטנת קווי בנין לא משפיעה על הפרטיות מאחר ולא מתקיימת צפייה ישירה בחלונות של שני הבתים אחד על השני עקב הפרש גבהים בין המגרשים, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות מאחר ואינה רלוונטית לשינוי קו הבניין.

ד. לטענת המתנגד כי לאחר צמצום קו בנין אחורי ל- 2.0 מ', יישאר מרחק בין המבנה המוצע לבין המבנה הקיים של 10.0 מ', הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולציין כי המבנה הקיים ממוקם בזווית ביחס למבנה המוצע, והמרחק המינימלי במקרה ויאושר קו בנין אחורי 2.0 מ' יהיה כ- 5.0 מ' בלבד בין המבנה הקיים לבין המבנה המוצע. ללא

עמוד: 7
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

השינוי המבוקש, המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 7.0 מ'. מרחק זה עונה על המטרה של קווי בניין אחוריים שהינם מיועדים לשמור על פרטיות ולא לייצר הפרעה לשכנים הגובלים.
2. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.
נכחו בדיון חברי הוועדה: עודד פלוס, מיכל מריל, הדר רחמים, שאול נחום.

6. מספר תוכנית - 633-0835140 שם התכנית: מושב משען - תוספת יח"ד שלישית בנחלות גרסת תכנית: הוראות - 66 תשריט - 53 לצפייה במסמכי הישות: [לחץ כאן](#)

נכחו:

יואב אבריאל-עורך התכנית, י.א. תכנון ערים בע"מ
אריאלה חדד- לשכת התכנון המחוזית

רקע:

מושב משען שבתחום המועצה האזורית חוף אשקלון, ממוקם מזרוע לדרך מס' 35 ובמרחק של כשלושה קילומטר מזרחית לעיר אשקלון. התכנית מוגשת על ידי אגודת המושב הוגשה במטרה להסדיר את הגבולות בין הנחלות, לאפשר יחידת דיור שלישית בנחלות, כל זאת ע"י הגדרת שימושים, הוראות וזכויות בניה. בנוסף, התכנית מסדירה את המבנה החקלאי הקיים ממערב, קובעת הוראות לפיצול מגרשים, הוראות להלנת עובדים זרים וכן מסדירה את הדרך לבית העלמין בהתאם לקיים בפועל ולהוראות תמ"א 4/19.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות בתאריך 07.06.2024 וברשומות בתאריך 10.06.2024.
התכנית נבדקה ע"י השר ונקבעה כלא טעונה את אישורו.
לתכנית התקבלו הערות מנהל התכנון לפי סעיף 109 לחוק ביום 29.06.2024.

לתכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות אסף שיחי בעל נחלה מס' 51.

החלטה:

1. הוועדה לאחר ששמעה את עורך התכנית דנה בהתנגדות ומחליטה בה כדלקמן:
התנגדות אסף שיחי בעל נחלה מס' 51: לטענה כי בתחום נחלה מס' 51, בצידה הצפוני עובר קו ביוב המשרת את המושב ובתחזוקה של המועצה. מבוקש לשנות את גבולות הנחלה כך שקו התשתית יוצא אל מחוץ לגבולות הנחלה, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות**, לאחר שהתרשמה כי השינוי המבוקש הינו בהסכמת אגודת המושב ומהנדס המועצה האזורית חוף אשקלון, מורה לעורך התכנית לתקן את גבולות נחלה מס' 51 באופן שקו התשתית (ביוב) יוצא מגבולות הנחלה ולוודא שהשטח המיועד למגורים ביישוב חקלאי יקבע בגודל של 3 דונם, בהתאם לגודל תא השטח שפורסם להפקדה.
2. במהלך הדיון ציין עורך התכנית כי יש צורך לדייק את ההערה לטבלה מספר 5 בעניין חלוקת שטחי הבנייה בין יחידות הדיור המותרות בנחלה. הוועדה מציינת כי מדובר בהבהרה של הסעיף ועל כן מורה על תיקון הסעיף כלהלן: הערה מספר 5 תפוצל לשתי הערות כך שבהערה הראשונה תיכתב אותה ההערה עד למילים "הקמת יחידות הדיור האחרות" ובהערה השנייה יירשם "עבור יחידות הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות יהיו עד 220 מ"ר (עיקרי ושירות) ובכפוף לכך שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות עבור מבנה בעל הנחלה"

עמוד: 8
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

3. הוועדה דנה בהערות מנהל התכנון מתאריך 29.06.2024 ומחליטה בהן כדלקמן:
- א. להערה כי יש לסמן בתשריט מרחקים מתחנת תדלוק לשימושים רגישים וכן להוסיף בסעיף 1.6 ביחס של כפיפות את תמ"א 4/18 - הוועדה אינה מקבלת את ההערה ומציינת כי תחנת התדלוק אינה בתחום התכנית.
 - ב. להערה כי יש להתאים את הוראות התכנית למסמך העקרונות לעריכת הוראות תכנית ממרץ 2023 בהתאם ל"תכנון חושב רישוי" - הוועדה מקבלת את ההערה ומורה לעורך התכנית לתקן את הוראות התכנית כמפורט להלן:
 - סעיף 4.2.2 משנה א' – יש להסיר את ההוראות המתייחסות לבריכת השחייה היות וההוראות בעניין הבריכה קבועות בתקנות.
 - בסעיף 4.4.2 משנה א' סעיף קטן א' – יש להסיר את המילים: "ובהתאם להנחיית הוועדה המקומית".
 - בסעיף 4.1.2 משנה א סעיף קטן ד' ובסעיף 4.11 משנה ג' ס"ק א' – יש להסיר את המילים: "מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית" "בתיאום עם מהנדס הוועדה" בהתאמה.
 - סעיף 6.1 בכל תתי הסעיפים במקום "תנאי להיתר הבניה" יש לתקן כדלקמן: ס"ק א' ירשם: "תנאי להגשת בקשה להיתר", ס"ק ב'-ה', ז, ח' ו-יב' ירשם: "תנאי בהליך הרישוי". את סעיפים ט'-יא' יש להסיר היות ואינם רלוונטים לתכנית שמטרתה תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות.
 - סעיף 6.2 חשמל וסעיף 6.10 עתיקות - יש לנסח בהתאם לחוברת הנחיות תכנון חושב רישוי.
 - סעיף 6.11 – יש להסיר מההוראות את ההפניה לקבלת רישיון מפקיד היערות.
 - ג. להערה כי יש לקבל את הקלה מהולק"ו לכביש השירות המצוי במרחק של 40 מ' מציר דרך ארצית מס' 35 – הוועדה מחליטה לקבל את ההערה ומורה ללשכת התכנון לפעול לקבל את אישור הולק"ו לכביש השירות המצוי בתחום קוי הבניין של דרך ארצית מס' 35.
 - ד. להערה כי בהתאם לסעיף 11.1 בפרק נחלים בתמ"א 1 יש להוסיף הוראה כי הבניה בתחום פשט ההצפה תתואם עם רשות הניקוז - הוועדה מקבלת את ההערה ומורה לעורך התכנית להוסיף להוראות בסעיף 6.1 תנאי לפיו: "תנאי בהליך הרישוי לבניה בתחום פשט ההצפה כמסומן בתשריט יהיה תיאום עם רשות הניקוז".
 - 4. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונה בהתאם למפורט לעיל ולקבלת אישור הולק"ו.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הוועדה: עודד פלוס, מיכל מריל, הדר רחמים, שאול נחום.

עמוד: 9
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

7. מספר תוכנית - 625-0612358 שם התכנית: מושב ברוש - הסדרת הנחלות החקלאיות גרסת תכנית: הוראות - 61 תשריט - 52 לצפייה במסמכי הישות: [לחץ כאן](#)

נכחו:

זהרה ישי- מהנדסת הוועדה המקומית בני שמעון
מורן בן הרוש- בודקת תכניות, ועדה מקומית בני שמעון
גדעון לרמן - עורך התכנית, לרמן בן- שושן תכנון עיר ואזור
דאור ציון- מזכיר מושב ברוש
לירז אביטל- עו"ד, מושב ברוש
יעקב אלקיים- חבר ועד, מושב ברוש
מזל מלי הרוש- חברת מושב ברוש
יוסף אלקיים- חבר מושב ברוש
עופר קרקבדס- חבר אגודה, מושב ברוש
מסעודי עטר - מתנגד, מושב ברוש
אריאלה חדד- לשכת התכנון המחוזית

רקע:

התכנית להסדרת מושב ברוש, השוכן בתחום המועצה האזורית בני שמעון מזרחית לדרך ארצית מס' 25, מוגשת על ידי אגודת המושב. מטרתה של התכנית הינה הסדרת גבולות הנחלות בהתאם לקיים בפועל, קביעת השימושים המותרים והיקפי הבינוי בשטח חלקה א' של הנחלה(בשטח המיועד למגורים ובשטח המיועד לקרקע חקלאית של הנחלה), קביעת שימושים לפעילות לא חקלאית (פל"ח) קביעת תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות, קביעת זכויות למבנים חקלאיים למספר חלקות ב' וכן קביעת הוראות לפיצול נחלה והוראות להלנת עובדים זרים בחקלאות.
התכנית כוללת תיק תיעוד מקדים שעל פיו נקבעו מספר מבנים המיועדים לשימור.
כיום, במושב מאושרות 161 יח"ד, חלקן ביעוד מגורים ביישוב כפרי וחלקן ביעוד מגורים א'.
התכנית מאפשרת בכל אחת מ- 60 הנחלות 3 יחידות דיור ועוד יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר. תכנית זו מוסיפה 118 יח"ד. סך מספר יחידות הדיור במושב, כולל יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו, הינו 279 ובנוסף 60 יחידות הורים קטנות (יחידות סמך).

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות בתאריך 20.06.2024 וברשומות בתאריך 09.05.2024.
התכנית נבדקה ע"י שר נפנים בהתאם לסעיף 109 לחוק ונקבעה כלא טעונה אישור השר. לתכנית התקבלו הערות מנהל התכנון המפורטות במכתב מיום 27.06.2024.

ההתנגדות שהוגשה לתכנית:

ההתנגדות מסעודי עטר בעל משק מס' 16.
להתנגדות לא צורף תצהיר כדין. להתנגדות צורפה רשימה של עוד 9 מתנגדים אשר המתנגדים לא צרפו את חתימתם למסמך.

החלטה:

הוועדה לאחר שדנה בהתנגדות מחליטה בה כדלקמן:

1. התנגדות מסעודי עטר בעל משק מס' 16 ועוד 9 מתנגדים בעלי נחלות במושב:

בפתח הדברים הוועדה מציינת כי לכתב ההתנגדות שהוגש לא צורף תצהיר כדין, המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת ועל כן **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות על הסף**. אך מטעמי זהירות, הוועדה מתייחסת לטענות בגוף ההתנגדות כדלקמן:

עמוד: 10
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

- א. לטענה כי מגישי התכנית, בעלי משקים 17, ו-39 פועלים בניגוד אינטרסים מובהק ובפרט בכל האמור לגבי משק 16 הגובל במשק 17, **הוועדה לא רואה מקום לקבל את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי התכנית הוגשה ע"י אגודת מושב ברוש ולא ע"י בעלי משקים 17 ו-39. עוד מציינת הוועדה כי לא ניתן להבין מגוף הטענה באיזה עניין בעלי משקים 17 ו-39 פועלים בניגוד עניינים בכלל ובענייניו של משק מס' 16 בפרט.
- ב. לטענה כי סימון מבנה להריסה המסומן ע"ג מבנה המצוי בתא שטח 16A השייך למתנגד לא הובא לידיעתו בשום צורה ולא ניתנה לו אפשרות להגיב עליו, **הוועדה לא רואה מקום לקבל את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי מעיון בתשריט המצב המוצע לא נראה שקיים מבנה שסומן כ"מבנה להריסה" בתחום תא שטח המתנגד מס' 16A. הסימון המופיע בצהוב להריסה, מציג הריסה של גדר שהוקמה בתחום תא שטח 2016 שבייעוד קרקע חקלאית עם סימון "זכות מעבר לרכב" המיועד למעבר כלים חקלאיים מהמושב אל השטחים הפתוחים שמצפון. הוועדה מציינת כי היות ותא שטח 2016 מהווה רצועת מעבר לכלים חקלאיים, הזכות למעבר כלי רכב צריכה להינתן לאורך כל הרצועה. לפיכך, הוועדה מורה לעורך התכנית לתקן את התכנית באופן שתשריט המצב המוצע, לכל אורך הרצועה המפרידה בין משק מס' 17 למשק מס' 16 יוסף סימון של "זכות מעבר לכלי רכב" תוך ביטול תא שטח מס' 662 היות ותא שטח זה הינו בהמשך לתא שטח מס' 2016. הוראות התכנית ויתר הנספחים יתוקנו בהתאם לאמור לעיל.
- ג. לטענה כי המבנים הקיימים בתאי השטח של מגישי התכנית ובמשקים נוספים שיש למגישי התכנית עניין בהם, משקים מס' 1A, 12A, 17A, 38A, חורגים בצורה מובהקת את תוך השטח הציבורי הפתוח, חריגה שאינה סטטוטורית, **הוועדה לא רואה מקום לקבל את ההתנגדות**, הוועדה מציינת כי אחת ממטרותיה העיקריות של התכנית, הינה קביעת השטח המיועד למגורים והשטח המיועד לקרקע חקלאית של חלקות א' לצורך התאמת השימושים לייעודי הקרקע וכן הסדרת הגבולות בין הנחלות לצורך הסדרת הבניה הקיימת. מעיון בתשריט התכנית ניתן לראות שהתכנית מסדירה את החריגות שישנן בין גבולות הנחלות ובין ייעודי הקרקע במספר רב של משקים ולא רק באלו שהוזכרו בגוף הטענה וזאת במטרה להתאים למצב הקיים בפועל ולמסדם סטטוטורית. לדוגמא משק מס' 10, 11, 15, 28, 47 ועוד. יובהר כי למשק מס' 12A ו-17A אושרה תכנית נקודתית נפרדת לצורך הסדרת החריגות כך שבמשק 12A לא קיימות חריגות ובמשק 17A החריגה של המבנה הקיים אל תחום המעבר ממערב למשק התפסס מחוסר תשומת לב ולכן הוא מוצע להסדרה במסגרת תכנית זו. במשק מס' 38 החריגה של החממה הקיימת אל תחום המעבר שממערב סומנה להריסה ובמשק 1A החריגה של המבנה החקלאי בצד המערבי הינו אל תחום תא שטח המשמש חלקות ב' של המושב כך שאינו פוגע. הוועדה מציינת כי החריגות כפי שפורטו לעיל, אינן אל השטח הציבורי הפתוח, כטענת המתנגד, למעט משק 17A שהחריגה הינה אל תחום מעבר לכלים חקלאיים שלדעת הוועדה צומצמו לצורך הסדרת המבנה הקיים אינה פוגע בתפקודו.
- ד. לטענה כי לא היה פרסום נאות בדבר התכנית והסדרת הנחלות במושב, התכנית לא הובאה לאישור האסיפה הכללית והידיעה על הפקדת התכנית נודעה למתנגד ביום האחרון להגשת ההתנגדות, **הוועדה לא רואה מקום לקבל את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי מבדיקת תיק הפרסום של התכנית עולה כי התכנית פורסמה כדין, בעיתונות, בלוחות המודעות וברשומות. והראיה לכך שהמתנגד הגיש את התנגדותו לתכנית. בנוגע לאישור האסיפה הכללית, הוועדה מציינת כי בהתאם להודעת ב"כ אגודת המושב, התכנית נדונה באסיפה הכללית.
2. הוועדה דנה בהערות מנהל התכנון מתאריך 27.06.2024 ומחליטה בהן כדלקמן:
- א. להערה בדבר התאמת הוראות התכנית למסמך העקרונות לעריכת הוראות תכנית ממרץ 2023 בהתאם ל"תכנון חושב רישוי" - **הוועדה מקבלת את ההערה** ומורה לעורך התכנית לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:
- סעיף 4.1.2 סעיף משנה 2 ס"ק 3 – יש להסירו היות והוראות בעניין הקמת מתקנים פוטו וולטאים הוסדרו ברגולציה אחרת.
 - סעיף 4.1.2 סעיף משנה ב' ס"ק 1.1 – יש להסירו היות ואין להפנות לתקנות פיקוד העורף.
 - סעיף 4.1.2 סעיף משנה ב' ס"ק 2.1 וסעיף 4.3.2 בסעיף משנה ה' ס"ק 1 – אין להפנות לתקן חניה ארצי.
 - סעיף 4.1.2 סעיף משנה ו' וסעיף 4.3.2 סעיף משנה א' – יש להסירו היות והנחיות להקמת בריכות שחיה קבועות בתקנות.
 - סעיף 6.2 ס"ק 7 – יש להסירו היות ואופן סילוק פסולת הבניה קבוע בתקנות.
 - בסעיף 6.1 ס"ק 6 – יש להסיר מכל תתי הסעיפים את המילים "מטעם מהנדס המועצה".

עמוד: 11
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

- בסעיף 6.12 – יש להסיר מתתי הסעיפים את ההפניה לפקיד היערות.
- ב. להערה בעניין התאמת נוסח סעיף הפקעות לצורכי ציבור – **הוועדה אינה מקבלת את הערה ומציינת כי נוסח הסעיף הינו בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לוועדה המחוזית שניסוחו תואם את הוראות החוק.**
- ג. להערה כי בהתאם לסעיף 3 להחלטת הולנת"ע בנושא הלנת עובדים זרים מיום 11.06.2019 יש לקבוע הוראות בדבר פינוי המבנים עם תום השימוש - **הוועדה מקבלת את ההערה ומורה לעורך התכנית להוסיף בסעיף 4.1.2 סעיף משנה ה' ובסעיף 4.2.2 סעיף משנה ג' את ההוראה לפיה: "ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יופסק והמבנים יפוננו משטח הנחלה". מעיון חוזר בהוראות הנוגעות להלנת עובדים זרים עולה כי בסעיפים כאמור חסרות מספר הוראות גנריות בעניין. לאור זאת, הוועדה מורה להוסיף את ההוראות שלהלן: "גודל המבנים יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן ע"י הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים ובכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. "המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'. "השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יותר כל עוד יש לבעל הנחלה היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים". בנוסף, בסעיף 4.2.2 בסעיף משנה ג' יש למקם את כל תתי הסעיפים באופן שכל ההוראות המתייחסות לעובדים הזרים יהיו ברצף ובמספורם יהיה במספור רץ. יתר ההוראות ימוספרו במספור נבדל ממספור תתי הסעיפים הנוגעים לעובדים הזרים.**
3. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונה בהתאם לאמור לעיל.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הוועדה: עודד פלוס, מיכל מריל, הדר רחמים, שאול נחום.

עמוד: 12
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

8. מספר תוכנית - 607-0703421 שם התכנית: דימונה מזרח גרסת תכנית: הוראות - 48 תשריט - 29 לצפייה במסמכי הישות: לחץ כאן

נכחו:

בני ביטון- ראש עיריית דימונה
יהודה בצלאל- מ"מ ראש עיריית דימונה
חגי סלע- מגיש התכנית, רשות מקרקעי ישראל
מרב מורד- אדריכלית, מנהלת אגף תכנון, אשכול נגב מזרחי
עמוס ברנדייס- עורך התכנית, אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי
רונן קישון- עורך התוכנית, עמוס ברנדייס
סמדר אהרון- חברת נתיבי איילון בע"מ
בוריס לוינשטיין- מתכנן עירוני, הרשות הארצית לתח"צ
דפנה ספורטה- אדריכלית, עמותת במקום
סטאר יהודקין- מתכנן ערים, עמותת במקום
שי טחנאי- מתנגד, רכז דרום, החברה להגנת הטבע
אסף בן לוי- מתנגד, יועמ"ש החברה להגנת הטבע
ערן גלנטה- רכז רישוי והיתרים, החברה להגנת הטבע
טמיר פיקר-מתנגד, אדריכל מחוז דרום, משרד הבינוי והשיכון
חני שלו- משרד הבינוי והשיכון
תום יגיל- מנהל ארגון קהילתי, מגמה ירוקה
מאיסאנה מוראני- עו"ד, משרד עדאלה, מתנגדת
מרואן אבופריח- עו"ד, משרד עדאלה
יורי רמיז- משרד עדאלה
רועי טלבי- אקולוג
גל גאנס- יועץ תנועה
אריאלה חדד- לשכת התכנון המחוזית
זהר סדן- לשכת התכנון המחוזית

רקע:

תכנית רובע רותם, הינה אחת התוכניות המשמעותיות להתפתחות העיר דימונה בשנים הבאות, והיא מוצעת בגבולה המזרחי של העיר דימונה, בצמידות דופן למרקם העירוני הקיים (שכונות השחר, נווה חורש, חכמי ישראל וממשית). התכנית משתרעת על שטח של כ- 8,800 ד' ומציעה בינוי עירוני מגוון, ובו בנייה בעלת אופי מרקמי הכוללת עירוב שימושים לאורך צירי התנועה הראשיים בהם עוברת תחבורה ציבורית, וכן בינוי צמוד קרקע בחלק הצפון מזרחי של המתחם. כמו כן, התכנית מציעה אזור תעשייה ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור על-עירוניים ועירוניים, שטחים ציבוריים, ומסחר.
התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך: 05.07.2024 וברשומות בתאריך: 07.07.2024.
התכנית נבדקה ע"י השר בהתאם לסעיף 109 לחוק ונקבע כי אינה טעונה אישורו. לתכנית התקבלו הערות מנהל התכנון המפורטות במכתבם מיום 17.07.2024.

לתכנית הוגשו תשע התנגדויות:

1. התנגדות רכבת ישראל מיום 25.08.2024, באמצעות מירב שמי, מנהלת תכנון סטטוטורי ורישוי.
2. התנגדות חברת נתיבי ישראל מיום 05.09.2024, באמצעות אלה יעקב, סגנית מנהל אגף מהנדס תנועה ראשי.
3. התנגדות חברת נתיבי איילון מיום 04.09.2024, באמצעות רומן חוטימסקי, מנהל תחום סטטוטוריקה.

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

עמוד: 13
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

4. התנגדות משרד הבינוי והשיכון מיום 10.09.2024, באמצעות אדר' טמיר פיקר, אדריכל מחוז דרום.
5. התנגדות רשות מקרקעי ישראל מיום 09.09.2024, באמצעות חגי סלע, מנהל מחלקת תכנון.
6. התנגדות החברה להגנת הטבע באמצעות שי טחנאי.
7. התנגדות עמותת במקום ועוד 105 תושבי הכפר הבדואי הלא מוכר "ראס ג'ראבה" מיום 14.09.2024, באמצעות עו"ד מאיסאנה מוראני.
8. התנגדות 43 תושבי העיר – התנגדות זהה לכולם, חלקם כתבו התנגדות אישית.
9. התנגדות מגמה ירוקה באמצעות תום יגיל, מנהל ארגון קהילתי.

החלטה:

1. הוועדה לאחר ששמעה את המתנגדים, דנה בהתנגדויות ומחליטה בהן כדלקמן:

א. להתנגדות רכבת ישראל באמצעות מירב שמי:

לטענה כי תנאי לאישור התכנית יהיה ביצוע בדיקה הנדסית להיתכנות המיקום המוצע בתאום עם אגף לתכנון ברכבת ישראל והזזת הסימבול בהתאם לשימות הנדסית, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי כבר במכתב התיאום עם רכבת ישראל מיום 02.09.2019, הובהר כי המרחק מתחנת הרכבת החדשה המתוכננת בכניסה לעיר לבין מיקום תחנת הרכבת הנוספת המוצעת בתכנית זו קצרים ואינם מומלצים לשירות רכבת כבדה. לשכת התכנון קיימה ישיבה בתאריך 17.03.2024, בהשתתפות נציגי רכבת ישראל ומשרד התחבורה בנוגע לנושא זה, בה נשמעה עמדת הגופים התחבורתיים וכן עמדת לשכת התכנון, אשר רואה חשיבות בשמירת שטח לטובת תחנת הרכבת הנחוצה למתן שירות יעיל הן לאזור התעשייה והן לשכונה הכוללת כ-10,000 יח"ד. בהתאם לזאת, סוכם כי הייעוד לתחנת הרכבת יוסר ובמקומו השטח יתוכנן בייעוד "חניון" בו לא יתאפשר בינוי. עוד סוכם כי יוסף סימבול לתחנת רכבת אשר יעיד על הכוונה התכנונית כי בעתיד, ככל ויתאפשר, ניתן יהיה להקים את תחנת הרכבת. מבדיקת מסמכי התכנית, עולה כי בייעוד "חניון" נקבע שימוש לתחנת רכבת אשר הינו בסתירה לייעוד הקרקע שנועד להקמת חניון בלבד ואף נוגד את העמדה כי הוספת סימבול לתחנת רכבת מיועד להצהרת הכוונה התכנונית העתידית. לאור זאת, הוועדה מורה לעורך התכנית לתקן את מסמכי התכנית כדלקמן: בדברי ההסבר יש להסיר את האמירה המתייחסת לתחנת רכבת חדשה ולציין את הכוונה התכנונית העתידית בהתייחס לסימבול המופיע בתשריט. בסעיף 4.17.1 ס"ק 5, יש להסיר את השימוש של תחנת רכבת לרבות כל התייחסות לשימוש זה. בתת סעיף נפרד, יש להתייחס לסימבול מסוף מתע"ן, בו יירשם: בתא שטח מספר 5856 תותר הקמת תחנת רכבת על פי תכנית מפורטת שתוגש בנפרד. סעיף 4.17.2 ס"ק 1, יוסר ובמקומו ייכתב: התכנית המפורטת לתחנת הרכבת, תתוכנן בתיאום עם רכבת ישראל, חברת נתיבי ישראל ובהתאם לבדיקה הנדסית להיתכנות התכנון המוצע. בטבלת זכויות הבנייה בייעוד "חניון", יצומצמו זכויות הבנייה באופן שהיקף הזכויות שיוותר, ישמש לקירווי החניון לצורך הקמת מתקנים פוטו וולטאיים ותחנת השנאה.

ב. התנגדות חברת נתיבי ישראל מיום 05.09.24 באמצעות אלה יעקב:

1. לטענה כי לא ניתן לגרוע שטחי מסילה המאושרת בתכנית מספר 605-0150086 (החופפים לייעוד "מסילה" ו"מסילה וטיפול נופי") ועל כן, יש לצמצם את הקו הכחול של התכנית כך שלא יגרע מתחומי המסילה המאושרת, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי שטחי המסילה החופפים לתכנית זו, נכללו בתחום התכנית לאור הצורך במתן הקלה ממגבלות הבנייה והפיתוח מהמסילה המאושרת בתכנית 605-0150086 ואין לתכנית זו כל כוונה לשנות או לגרוע משטחה של המסילה המאושרת. עם זאת, מבדיקת תכנית זו ביחס לייעודי הקרקע המאושרים "מסילה" ו"מסילה וטיפול נופי", נמצא כי בתכנית קיים חוסר דיוק בסימון ייעודי קרקע אלו. לאור זאת ועל מנת שלא לפגוע בתכנית מסילת הרכבת המאושרת, הוועדה מורה לעורך התכנית לסמן הן בתשריט המצב המאושר והן בתשריט המצב המוצע את ייעוד הקרקע שבחפיפה עם התכנית המאושרת מספר 605-0150086 בהתאמה מלאה למופיע בה. בנוסף, בסעיף 1.6 – יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות, יש לשנות את סוג היחס של תכנית מספר 605-0150086, ל"כפיפות" במקום "החלפה".
2. לטענה כי התכנית מציעה הקמה של שכונה חדשה בשטח בו המסילה הקיימת מסומנת לביטול בתכנית מספר

עמוד: 14
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

- 605-0150086, היות ולא ניתן לבטל את המסילה עד לביצוע המסילה החדשה, יש להוסיף לסעיף שלביות הביצוע פתיחה לתנועה של המסילות החדשות כתנאי למימוש התכנית המוצעת, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. ראשית, הוועדה מציינת כי המסילה הקיימת המסומנת לביטול בתכנית מספר 605-0150086, הינה בחפיפה לאזור התעשייה ולא לשכונת המגורים המוצעת. בנוגע לטענה כי יש להוסיף לסעיף שלביות ביצוע התניה של מימוש התכנית המוצעת בפתיחה לתנועה של המסילות החדשות, הוועדה מציינת כי הדרישה להתנות את מימוש התכנית בפתיחה לתנועה של המסילות החדשות אינה רלוונטית לאזור המגורים. התכנית התייחסה לנושא זה וקבעה בסעיף 6.1 התניה לפיה תנאי להיתר בנייה ראשון לבניוי ופיתוח אזור התעשייה, יהיה הקמת מסילת הברזל החדשה וסיום השימוש בתוואי מסילת הברזל הקיימת.
3. לטענה כי בהתאם להוראות התכנית המאושרת 605-0150086 נקבע כי תנאי לקידום שינוי יעוד או שימוש בתחום מגבלות בניה ופיתוח יהיה בדיקה של השפעות סביבתיות הדדיות בין התכניות ובתנאי שהתכנית החדשה תכלול הוראות ואמצעים למיגון וטיפול ברעש, רעידות ושטף קרינה אלקטרומגנטית וכי הדרישה כאמור אשר נקבעה בתכנית הנדונה לשלב הרישוי אינו תואם את הוראות תכנית מסילת הרכבת, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. הוועדה מציינת כי התכנית לא התעלמה מהדרישה בדבר הצורך בעריכת בדיקה של השפעות סביבתיות הדדיות בין התכניות המפורטות בתכנית מספר 605-0150086, וקבעה כי הבדיקה כאמור בנוגע לבחינת הצורך במיגון וטיפול ברעש, רעידות ושטף קרינה אלקטרומגנטית, תעשה בשלב הליך הרישוי. הוועדה סבורה כי מאחר ומדובר בקביעת אמצעים למיגון, האמצעים יכולים להיקבע כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. עם זאת, מעיון בנוסח ההוראה הנוגעת לנושא זה, המפורטת בסעיף 6.1 ס"מ 2, ס"ק ה', עולה כי יש לדייק באופן נהיר יותר. לפיכך, הוועדה מורה לתקן את נוסח ההוראה בסעיף כאמור כדלקמן: "תנאי להגשת היתר בנייה בתאי שטח מספר 3609, 4108, 5856, 3853, 3613, 3716, 3717, החופפים לתחום מגבלות הבנייה בתכנית מספר 605-0150086, יהיה הגשת נספח אקוסטי (רעש ורעידות) ודו"ח אלמ"ג למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו". מסקנות הנספח והדו"ח יוטמעו בהיתר הבנייה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
4. לטענה כי מיקום תחנת הרכבת המוצעת באמצעות סימבול (מסוף מטעין) בתחום תא שטח מס' 5856 אינו תואם את נהלי משרד התחבורה למרחקים המחייבים בין תחנות רכבת ועל כן מוצע שלא לכלול תחנת רכבת בתחום התכנית, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות** ומפנה לאמור בסעיף 1. א לעיל.
5. לטענה כי יש לגרוע מתחום התכנית את כביש מס' 6 המופיע בתכנית מס' 607-1011972 שנמצאת בשלב של בדיקה תכנונית מוקדמת, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי**. הוועדה סבורה כי ראוי שהתכנון המפורט של דרך מספר 6 וחיבורה לדרך ארצית מספר 25, יכלל בתכנית המפורטת מספר 607-1011972 וזאת במטרה לייצר תכנית אחת לחיבור כאמור. עם זאת, הוועדה מציינת כי קיים קטע מתחום הכביש אשר יש לו השפעה על התכנית הנדונה, היות והתנועות מאזור התעשייה המוצעות בתכנית, מתחברות לכביש מספר 6, המהווה את החיבור אל העיר. לאור זאת, הוועדה מורה על צמצום גבול הקו הכחול של התכנית באופן שגבולות תכנית מספר 607-1011972 לא יכללו בתחום תכנית זו, למעט קטע הכביש אליו מתחבר כביש מספר 43, המצוי בחלקו הדרומי של אזור התעשייה.
6. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 4.17 ס"ק 5 חובת תיאום עם חברת נתיבי ישראל היות והיא הממונה על הקמת המסילה, בנוסף לרכבת ישראל, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות** ומפנה למפורט בסעיף 1. א לעיל.
7. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 6.1 ס"ק ד' חובת תיאום עם חברת נתיבי ישראל היות והיא הממונה על הקמת המסילה, בנוסף לרכבת ישראל, **הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות** ומורה לעורך התכנית להוסיף בסעיף 6.1 סעיף משנה מס' 2 – אזור תעשייה ותעסוקה בסייפא של ס"ק ד' את המילים: ".....חברת נתיבי ישראל".
- ג. התנגדות חברת נתיבי איילון מיום 04.09.2024 באמצעות רומן חוטימסקי:
1. לטענה כי יש להגדיל את תא שטח 5853 בצפון התכנית מ-5.3 ד' ל-8.5 ד' וכי יש לשנות את ייעודו מיעוד "תחנת תחבורה ציבורית" ליעוד "מרכז תחבורה", **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. בנוגע לבקשה להגדיל את שטח תא שטח 5853 לכדי 8.5 ד', הוועדה מציינת כי בהתאם לאופי השכונה, הכוללת כ-1500 יחידות דיור צמודות קרקע, בה כמות הנסיעות בתחבורה ציבורית תהיה מועטה בשל שימוש נרחב ברכב הפרטי, לא ניתן להכלילם

עמוד: 15
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

- בחישוב הנסיעות הצפויות בתחבורה הציבורית. משכך ולאור היקפה הנרחב של השכונה שמימושה יארך במשך שנים רבות, בהן ייתכן ויהיו פיתוחים ושינויים טכנולוגיים שישפיעו על השימוש התחבורתי, ניתן להסתפק במגרש למסוף אוטובוסים בגודל שנקבע בתכנית – 5.3 ד', הנמצא בטווח השטח הנדרש למסוף בינוני לפי התכנית האסטרטגית של נתיבי איילון. בהתייחס לבקשה לשינוי ייעוד מ"תחנת תחבורה ציבורית" לייעוד "מרכז תחבורה", הוועדה מציינת כי בהתייעצות עם רפרנט נוהל מבא"ת, ייעוד הקרקע ל"מרכז תחבורה" משקף את האפשרות לריכוז של מספר אמצעי תחבורה ציבוריים, יחד עם שימושי מסחר בעוד שייעוד קרקע "תחנת תחבורה ציבורית" משקף את האפשרות להקים מסופי תחבורה ציבורית לרבות כל השימושים הנדרשים לתפעול.
2. לטענה כי בתא שטח 5856 בייעוד חניון, יש לייצר מגרש נפרד עם כניסה נפרדת, בשטח 9 ד' בייעוד "מרכז תחבורה" בסמוך לדרך גישה המתאימה לתנועת אוטובוסים בתיאום עם משרד התחבורה, הרשות לתחבורה ציבורית ונתיבי איילון, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. בהתייחס לבקשה ליצירת מגרש נפרד עבור מסוף תחבורה, ראשית הוועדה מציינת כי תא שטח 5856, נקבע בייעוד "חניון" וזאת במטרה להבטיח שחלק מהמגרש ישמר לטובת הקמת תחנת רכבת בעתיד, ככל ויתאפשר בהיבט ההנדסי, חלקו לחניון ציבורי וחלקו ישמש למסוף תחבורה ציבורית. הוועדה מציינת כי מדובר במרחב חיפוש הדורש תכנון מפורט על מנת לקבוע את החלוקה והמיקום של כל אחד מהשימושים העיקריים המותרים בתכנית ועל כן הוועדה סבורה שלא נכון לחלק את המגרש לטובת מסוף אוטובוסים בשלב זה של התכנית, עוד בטרם קביעת מיקום השטח לתחנת הרכבת. בנוגע לשינוי ייעוד הקרקע ל"מרכז תחבורה", הוועדה מפנה לאמור בסעיף 1.ג.1 לעיל.
3. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית את השימושים למרכזי תחבורה כפי שפורט בכתב ההתנגדות בייעוד מרכז תחבורה, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. הוועדה מציינת כי רוב השימושים הדרושים לתפקודו של מתקן התשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים, פורט בייעוד "תחנת תחבורה ציבורית" למעט השימושים של "מפרכי חניות אוטובוסים, מצללות ואמצעים לניהול נגר". על מנת לאפשר את כלל השימושים הנדרשים לתפקוד המתקן, הוועדה מורה להוסיף בסעיף 4.18.1 בייעוד "תחנת תחבורה ציבורית" את השימושים כאמור.
4. לטענה כי יש להתאים את זכויות הבנייה שבטבלה מס' 5 בהתאם לגודלי תאי השטח המעודכנים בהיקף של 10% עבור מבנים עד 2 קומות ובתכסית של 40% וזאת ע"מ לאפשר הקמת המבנים במסופי התחבורה, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. מבדיקה של היקפי הבינוי המוצעים בתכנית עולה כי היקפי הבינוי שנקבעו עבור מסוף אוטובוסים, הינו בהיקף של 8%, פחות מהיקפי הבינוי הנדרשים לשימוש זה. על מנת לאפשר את מימוש השימושים המותרים בתכנית, הוועדה מורה להגדיל את היקפי הבינוי עבור השטחים העיקריים בהיקף של 10% עבור מבנים של עד שתי קומות. בהתייחס לתכסית המבוקשת – 40%, הוועדה מציינת כי אין צורך להגדיל את התכסית שכן התכסית של 20% שנקבעה בתכנית מאפשרת פריסה של הבינוי בקומה אחת.
5. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" תנאי לפיו "תנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון של תכנית זו יהיה רישום השטחים המיועדים עבור מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים על שם מדינת ישראל. זאת אם בדרך של רישום, הפקעה, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת", הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי אופן רישום השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים הן בדרך של הפקעה או במסגרת איחוד וחלוקה, קבועה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ואינה יכולה להוות תנאי בהליך הרישוי. עוד מציינת הוועדה כי בסעיף 6.16 "הפקעות לצרכי ציבור" נקבעה הוראה בס"ק ב' לפיה בתאי שטח 5856 ו-5853 המיועדים למסוף תחבורה ציבורית יופקעו וירשמו על שם המדינה ככל שאינם רשומים על שמה כאמור. הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור המפורטים בסעיף 188 (ב) (2), כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק.
6. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית תנאי לפיו "תנאי למתן טופס אכלוס מכוחה של תכנית זו יהא קבלת אישור מנהל הדיור הממשלתי בדבר השלמת רישום שטח מתקן תשתית תחבורה ציבורית באוטובוסים על שם מדינת ישראל", הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מפנה לאמור בסעיף 1.ג.1 לעיל.

עמוד: 16
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

7. לטענה כי יש להחריג את מסופי התחבורה מהקבוע בסעיף 6.1.1 לפיה, תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה הכנת תכנית בינוי כוללת בק"מ 500:1, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי התנאי בדבר הכנת תכנית בינוי ופיתוח מתייחס לכלל השטח המיועד לפיתוח השכונה אשר תקבע את מפלסי הקרקע של תאי השטח, תסמן את התשתיות הנדרשות כגון מים, חשמל, תקשורת וכו', פתרונות ניקוז וכיוצ"ב. עבודות אלו נדרשות גם לטובת המגרשים המיועדים למסוף תחבורה ציבורית.
- ד. התנגדות משרד הבינוי והשיכון באמצעות אדר' טמיר פיקר, אדריכל מחוז דרום:
לטענה כי ההתניה המפורטת בסעיף 6.1 ס"ק 1.ב' לפיה תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח, בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות ובמרחק 50 מ' מהסימון, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו כי הפסולת פונתה והשטח שוקם. הוראה זו מחייבת פינוי כל הפסולת המסומנת בתחום "הנחיות מיוחדות", גם אם התחום אינו מיועד לפיתוח עפ"י השלבים שנקבעו ע"י מפתחי השכונה, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות", מתפרש על שטח נרחב מאוד ובחפיפה גדולה לשכונת המגורים ולשטחים הפתוחים. עובדה זו מחייבת את החברה המפתחת לנקות את השטח בהינף אחד, דבר שאינו מתיישב עם הדרגתיות פיתוח שכונת המגורים בשלבים בהתאם לצרכים, לדרישות וכן יאלץ את החברה המפתחת להשית את עלויות הניקיון על אותם תאי שטח הכוללים בשלב הראשון. לאור זאת, הוועדה סבורה כי מצד אחד יש להבטיח את ניקוי הפסולת הקיימת בתחום התכנית, לרבות בשטחים הפתוחים ומנגד לאפשר את פיתוח השכונה בשלבים שייקבעו ע"י החברה המפתחת. הוועדה מציינת כי ההוראה לפיה ניקוי השטח בתחום השטח המסומן בהנחיות מיוחדות ובמרחק של 50 מ' מהסימון אינה רלוונטית היות והפסולת המיועדת לפינוי הינה רק בתחום השטח המסומן בהנחיות מיוחדות ולא מעבר למסומן. לפיכך, הוועדה מורה לתקן את סעיף 6.1.1 (ב) כדלקמן: "תנאי למתן היתר לפיתוח השטח שבחפיפה עם סימון "הנחיות מיוחדות", בגבולות התחום לפיתוח עפ"י שלבי הפיתוח, כפי שיקבע ע"י החברה המפתחת ובמרחק של 15 מ' בתוך תחום סימון ההנחיות המיוחדות, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לכך שהפסולת פונתה והשטח שוקם". בנוסף, על מנת להבטיח את פינוי הפסולת בשטחים הפתוחים בהם מסומן "הנחיות מיוחדות", הוועדה מורה להוסיף את התנאי שלהלן: "תנאי למתן היתר לפיתוח השטח שבחפיפה עם סימון "הנחיות מיוחדות", בתחום שבין כביש מס' 5, 7, ו-13 ובייעוד שטחים פתוחים ובמרחק של 15 מ' בתוך תחום סימון "הנחיות מיוחדות" יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לכך שהפסולת פונתה והשטח שוקם".
- ה. התנגדות רשות מקרקעי ישראל באמצעות חגי סלע, מנהל מחלקת תכנון:
1. לטענה כי התנאי שבסעיף 6.1.1 ס"ק ב' לפיו תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח, בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות ובמרחק 50 מ' מהסימון, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו כי הפסולת פונתה והשטח שוקם. השטח שסומן בהנחיות מיוחדות הינו שטח גדול שחלק ארי ממנו כולל יחידות צמודות קרקע ופינוי שטח כזה יכול להארך מס' שנים ויגרום לעיכוב של כל פיתוח השטח לבינוי, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ומפנה לאמור בסעיף 1.ד.1 לעיל.
2. לטענה כי ההוראה שבסעיף 4.13.2 סעיף משנה א' ס"ק 2, בה צוין כי חדרי ההשנאה יהיו רק במגרשים בגודל 3 דונם ומעלה אינה מובנת ועל כן יש לציין באופן ברור כי מדובר בגודל המגרש המקורי לפני החלוקה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי ההוראה שבסעיף כאמור מתייחסת לאפשרות להקים תחנות השנאה או במגרשים בהם מסומן בתשריט סימבול לתחנת השנאה או במגרשים ששטחם מעל 3 דונם. הוועדה סבורה כי מנוסח ההוראה ברור כי מעבר למגרשים שבהם סומן סימבול, רק במגרשים ששטחם מעל 3 דונם יותר להקים תחנת השנאה. התכנית מאפשרת הוראות לחלוקת מגרשים ביעוד שצ"פ עבור תחנות ההשנאה בלבד ומשכך מתייתרת הוספת ההערה כי מדובר בגודל המגרש המקורי לפני החלוקה.
3. לטענה כי בסעיף 5 בטבלת זכויות והוראות בניה, יש לשנות בעמודה "גודל מגרש" את הכותרת "גודל מגרש מוחלט" ל"גודל מגרש", על מנת לאפשר חלוקה של מגרשים בעתיד. במידה ולא ניתן לבצע שינוי זה, יש להוריד את העמודה ולהוסיף הערה לטבלה שגודלי המגרשים הינם לפי הרשום בטבלה שבנספח "חלוקה לתאי שטח", הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. הוועדה מציינת כי ההגדרה של גודל מגרש מוחלט אינו רלוונטי לתכנית שכן אין מדובר במקרה של תכנית החלה על חלקה רשומה שהיא אינה משנה את גבולותיה, או שמפת הקדסטר אושרה ע"י

עמוד: 17
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

מפ"י. ומנגד התכנית כוללת הוראות המאפשרות חלוקת תאי השטח עבורן נדרשת הגדרת גודל מגרש מזערי לאחר החלוקה לצורך מימוש ההוראה. לפיכך, הוועדה מורה לעורך התכנית לשנות בכותרת הטבלה, במקום "גודל מגרש מוחלט", יירשם "גודל מגרש מזערי". בתאי השטח בהם תתאפשר חלוקת תאי שטח (שצ"פים, מבנים ומוסדות ציבור, תעשייה ועוד), יש לפרט את גודל המגרש המזערי לאחר חלוקה, בתיאום עם לשכת התכנון.

1. התנגדות החברה להגנת הטבע באמצעות שי טחנאי:

1. לטענה כי הוועדה המחוזית החליטה באופן חריג על הפקדת התכנית בתנאים טרם קבלת חוות דעת מקיפה לנספח סביבתי שלם ולא טיוטא ע"י המשרד להגנת הסביבה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. ראשית, הוועדה מציינת כי טיוטת הנספח הנופי סביבתי שהוגש לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, נכתב עליה "טיוטא" מאחר והיה צורך לצרף לנספח מספר תשריטים וטבלאות של התכנית שאינם משפיעים על המידע הסביבתי הנופי וכלל המידע בנושאים הסביבתיים נכלל בנספח שהמשרד להגנת הסביבה נתן את חוות דעתו עליו.
2. לטענה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום החליטה להפקיד את התכנית, עם 58 תנאים להפקדה ועוד מספר תתי סעיפים, דבר המעיד על חוסר בשלות התכנית להפקדה ועל רצון לקדם את התכנית בכל מחיר, תוך "רתמת העגלה לפני הסוסים", הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי לאור חשיבות התכנית ותרומתה להמשך פיתוחה של העיר והאזור והצורך הלאומי באישור של יחידות דיר למגורים, התכנית קודמה באופן ממוקד ובלוחות זמנים לצורך עמידה ביעד זה. יצוין כי מדובר בתכנית בעלת היקפים נרחבים, הכוללת בתחומה שטחים המיועדים למגורים בתמהיל של טיפולוגיות בנייה פרטית, רוויה, מרקמית ועוד, אזור תעשייה, מבנים ומוסדות ציבור כלל עירוניים, שצ"פים, שטחים פתוחים ופארק עירוני. מטבע הדברים בתכנית בהיקפים אלו, נדרש לעבד ולדייק את מסמכיה בהתאם להערות התכנוניות המקיפות של לשכת התכנון שפורטו בהחלטת הוועדה, ביצוע תיאומים עם מספר רב של גורמים, הכנת נספחים, התאמה לתכניות מתאר ארציות וכד'. הוועדה מציינת כי אכן נקבע מספר רב של תנאים להפקדת התכנית, מה שמעיד שנעשתה עבודה מקיפה ומעמיקה ע"י לשכת התכנון שבאה לידי ביטוי בתנאים שפורטו בהחלטת הוועדה. בנוסף, ראוי שיצוין כי לאורך כל תהליך הבדיקה והטיפול בתכנית, התקיימו ישיבות עבודה מרובות למציאת פתרונות תכנוניים ראויים במכלול התחומים. כמו לדוגמה דיוק גבולות התכנון לבינוי שהביא להעתקת מגרשי המגורים מהשטחים הרגישים סביבתיים, גבולותיהם המדויקים של תחנות השאיבה בשל מיקומם באזורים הרגישים, קביעת הוראות בתכנית המבטיחות ממשק ראוי של השטח הבנוי עם השטחים הפתוחים, צמצום שטחים שהיו מיועדים לבינוי ברמה מתארת וביטול שלד הדרכים בחלק המתארי, איזור אזור התעשייה, הבטחת החיבוריות בממשק של שכונת רותם עם השכונות הקיימות ממערב ודיוק הפרוגרמה לצרכי ציבור. כמו כן, התקיימו ישיבות עבודה עם הגופים השונים במקרים שהיו פערים בין התכנית לדרישותיהם כדוגמת ישיבות בנושא התחבורתי עם רכבת ישראל, משרד התחבורה, חברת נתיבי ישראל, ישיבות עבודה עם יועצי הוועדה המחוזית בנושאים שעלו במכתבי התיאום עם הגופים השונים (נוף, סביבה, ניקוז, חשמל, פרוגרמה ותחבורה) כפועל יוצא ממכתבי התיאום עם כלל הגופים שהוועדה החליטה שיש לקבל את התייחסותם וכן ביחס להוראות תכנוניות המתאר השונות אך התכנית הופקדה לאחר שכל תנאי ההפקדה מולאו. יצוין כי לאחר החלטת ההפקדה הראשונה התכנית הובאה לדיון במליאת הוועדה המחוזית 3 פעמים נוספות כשמסמכי התכנית המעודכנים הונחו על שולחן הוועדה וכך דויקה ותוקפה התכנית ע"י הוועדה המחוזית פעם אחר פעם עוד בטרם הופקדה בפועל.
3. לטענה כי הנספח הסביבתי מתבסס על מקורות מידע שרמת הפירוט בהם אינה מספקת לצורך בחינה של תכנית בעלת פוטנציאל השפעה דרמטית על הסביבה וכי כפי שנכתב בסקר האקולוגי שנערך בשנת 2019 - "עבודה זו באה להוות סקירה אקולוגית סביבתית ראשונית", רמת הפירוט שבו והיקף המידע שהוא מספק מוגבלים בהיקפם וביכולת שלהם לספק תמונת מצב מלאה אודות ערכיות השטח ומשמעויות הפיתוח בהם, כדוגמת מועד הסקר המצומצם, הכולל את החודשים פברואר-מרץ בלבד, חודשים אשר מכסים באופן חלקי את מצאי המינים שעשוי להימצא בשטח התכנית, חוסר בפירוט אודות הקבוצות הטקסונומיות השונות שנדגמו בנוגע לזיקה המרחבית ומידת השכיחות שלהם במרחב וחוסר פירוט אודות שיטות העבודה ומאמץ הדיגום עבור הקבוצות הטקסונומיות שנסקרו, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה התרשמה מדבריו של עורך התכנית, כפי שנשמעו בדיון,

עמוד: 18
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

כי המידע הקיים ממחקרים, סקרים ומאגרי תצפיות אקראיות בתחום השטח המיועד לבינוי ובכלל סביב העיר דימונה, אינו רב. מאגר המידע של רשות הטבע והגנים, המהווה את מקור המידע המרכזי של תצפיות בעלי חיים וצמחים, יחד עם התמחות של צוות עורכי סקר הטבע העירוני בחברה להגנת הטבע ובסיוע המשרד להגנת הסביבה, ביחוד בתחום הבוטניקה, מקיפים שתיים מהקבוצות החשובות בשטח הטבעי. משכך, השתכנעה הוועדה כי המידע שנכלל בנספח הסביבתי הינו מספק לצורך קביעת התכנית כאינה בעלת פוטנציאל השפעה ניכרת על הסביבה. בהתייחס לאמירה כי "עבודה זו באה להוות סקירה אקולוגית סביבתית ראשונית", הוועדה מציינת כי אמירה זו נכתבה בסקר האקולוגי שנערך בשנת 2019, שהוכן, בין היתר, לצורך בחינת גבול התכנון לבינוי. לאחר מכן, הוכן מסמך נופי סביבתי מקיף בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מאז, הסקר עודכן מספר פעמים ובשנת 2023 לקראת מועד הדיון בהפקדת התכנית, הוגש לבדיקת המשרד להגנת הסביבה סקר אקולוגי מקיף. הוועדה מפנה את המתנגד לסעיף 1 "תיאור הסביבה בה מתוכננת התכנית", במסמך הנופי סביבתי, שם פורטו כל שלבי ההליכים שהתקיימו בנוגע לסקירה האקולוגית סביבתית שנעשו לצורך קידום התכנית והכנת הנספח הנופי סביבתי, מראשית תהליך התכנון.

4. לטענה כי בשל היקף התכנית, ערכי הטבע הרבים ופוטנציאל הפגיעה בהם, ראוי לספק תסקיר מפורט, וכן לצמצם את שטח הבינוי באזורים בעלי חשיבות אקולוגית מירבית, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי בדיקה ביחס לתרשים 42 בנספח הנופי סביבתי, המציג את דירוג שטחי התכנית על פי רמות ערכיות אקולוגיות נופית, התכנית הקפידה שלא לתכנן בחפיפה לשטחים שהוגדרו כשטח בעל ערכיות מירבית ועל בסיס דירוג שטחי רמות הערכיות של השטח, נקבע "הגבול האדום", שהיווה את גבול התכנון והפיתוח.
5. לטענה כי בשנים האחרונות אושרו מספר תכניות לפיתוח העיר דימונה המאפשרות הקמתן של 9344 יח"ד שיאפשרו את גידולה בטווח הקרוב של העיר ב-37,704 תושבים, כלומר כמעט הכפלה של מספר התושבים בעיר וכי מאז 2022 רשות מקרקעי ישראל מנסה להוציא מכרזים בדימונה לבנייה רוויה לשוק החופשי, או בהנחה שנכשלו בזה אחר זה בשל עלויות פיתוח הקרקע שייקרו את המכרזים וכי משמעות הדבר היא שאין כל צורך תכנוני או דמוגרפי בהקמת שכונה חדשה שמכפילה את גודלה של דימונה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. ראשית הוועדה מציינת כי נושא שיווק המגרשים, הצלחתם או כישלונם אינו שיקול מרכזי של הוועדה המחוזית. מחויבותה של הוועדה היא לייצר מלאי תכנוני של יחידות דיוור, בראייה ארוכת טווח, תוך עמידה בתכנית העבודה הממשלתית של יעדי הדיוור, המשקפים את תחזיות גידול האוכלוסייה במדינת ישראל. מבלי לפגוע באמור לעיל, בהתייחס לרשימת התכניות המאושרות הכוללות מלאי של יחידות דיוור, הוועדה מסבה את תשומת הלב לנאמר בדיון ע"י ראש העיר ואדריכל מחוז דרום במשרד הבינוי והשיכון, כי חלק נכבד מיחידות הדיוור שפורטו בכתב ההתנגדות, כבר שווקו וכבר נמצאות באכלוס. לדוגמה שכונת השחר שווקה במלואה ו-75% משטחה נמצא בתהליך בנייה ואיכלוס, שכונת אריאל שרון ושכונת דימונה צפון מזרח נמצאות בשלב פיתוח ובגמר שיווק, קמפוס הסייבר טרם הופקדה ותכנית כיתן דימונה, הינה תכנית על קרקע בבעלות פרטית שלרשות המקומית אין נגיעה לשיווקה, עם זאת כפי שנאמר, גם תכנית זו נמצאת לקראת שיווק. הובהר כי בעיר דימונה מאושרות כיום לשיווק פחות מ-1000 יחידות דיוור, כאשר הרשות מעניקה בשנה כ-500 יחידות בנייה. המלאי שנותר, למעשה, יספיק לשנתיים הקרובות ועל כן המדינה מחויבת לייצר עתודות מספקות. עוד יצוין כי כיום יש "באוויר" מכרזים לעוד כ-300 יחידות דיוור מסך 1000 יחידות הדיוור המאושרות שנותרו לשיווק. יצוין כי בתקופה מורכבת זו, ישנם גורמים רבים, אשר יכולים להשפיע על הצלחת מכרזי בנייה, כישלון של מכרז, אינו מעיד על העדר צורך ביחידות דיוור נוספות, אלא יכול לנבוע מכשלי שוק, או כשלים אחרים, אשר צריך כמובן להתמודד איתם ולהתגבר עליהם, אך אחריות מוסדות התכנון, לוודא שהעדר מלאי תכנוני, אינו כשל נוסף.
6. לטענה כי בהוראות התכנית נכתב שתכנית זו אינה פוגעת בתכנית המתאר של דימונה שמספרה 33/101/02/25, זאת בניגוד לכך שתכנית זו נמצאת כמעט כולה בשטחים המסומנים בתכנית המתאר ביעוד "שטחים פתחים", שאינו מאפשר פיתוח עבור מגורים או תעשייה כפי שתכנית זו מציעה, אלא שימושים המבטיחים את השמירה על נוף פתוח של המדבר ושל בתי גידול אופייניים למדבר וכי שינוי זה לתכנית המתאר של דימונה, מצריך נימוקים תכנוניים משמעותיים שאינם מופיעים ושלא הוצגו כלל, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי.

עמוד: 19
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

הוועדה מציינת כי הקביעה בסעיף 1.6 להוראות התכנית בסוג היחס של כפיפות לתכנית המתאר דימונה מספר 33/101/02/25, מציגה למעשה את היחס של השינוי בין התכנית המוצעת לתכנית החלה בשטח, כדוגמה יחס של "שינוי", "החלפה", "כפיפות", "ההתייחסות לשינוי המוצע בתכנית כ"פגיעה", אינו מתאים לבחינת הסוגיה. תפקידו של סעיף 1.6 לתאר את היחסים בין התכניות (האם התכנון המוצע כולל שינוי לתכנית המתאר, או לא) ואין בקביעת היחס כל אמירה לחיוב או לשלילה בהקשר של תכנית המתאר של דימונה, כטענת המתנגדת. יצוין כי התכנית מסווגת כ"תכנית מתאר מקומית", אשר מעצם טבעה, יכולה להיות שינוי לתכנית המתאר המאושרת. יחד עם זאת, הוועדה מסכימה כי נפלה טעות בסוג היחס בין התכניות וכי תכנית זו הינה תכנית ה"מחליפה" את תכנית המתאר של דימונה בגבולות השטחים הכלולים בתכנית זו. תכנית מתאר דימונה, נקלטה בלשכת התכנון בשנת 2005 ואושרה בשנת 2019, כאשר טרם הגשתה ללשכת התכנון, התקיימו בעניינה, לאורך מספר רב של שנים, ישיבות ועדות היגוי לצורך גיבושה. בשנים הרבות שחלפו עד לאישורה של התכנית, חלו שינויים דמוגרפים ושינויים במגמות התכנון של כל מדינת ישראל שהשפיעו על הצרכים ועל אופי התכנון במדינת ישראל בכלל ודימונה בפרט. תכנית המתאר של דימונה תוכננה בהתייחס לצפי אוכלוסייה לשנת 2020 בלבד, בשונה מההתייחסות כיום בתכניות המתאר הכוללניות המחויבות לכללי הצפיפות של תמ"א 35 על שינויה. באשר לטענה כי התכליות והשימושים המותרים עפ"י תכנית המתאר בייעוד שטחים פתוחים אינה מאפשרת פיתוח למגורים או לתעשייה כפי שתכנית זו מציעה, הוועדה מציינת כי אכן הוראות התכנית אינן מתירות בינוי בשטחים אלו ולכן תכנית זו למעשה, באה לשנות את תכנית המתאר ולאפשר בינוי למגורים ולתעשייה, תוך התאמת התכנון לצרכי העיר ויעדי הדירור של המדינה. כאמור, זו אחת הסיבות לכך שהתכנית סווגה כ"תכנית מתאר מקומית" ולא כתכנית מפורטת לתכנית המתאר המאושרת.

7. לטענה כי ביום 31.07.2023, החליטה הוועדה המחוזית על הכנת נספח נופי סביבתי לתכנית וזאת בניגוד להמלצת המשרד להגנת הסביבה שטען כי יש צורך בתסקיר וכי בית המשפט העליון קבע, באופן ברור כי כאשר נדרש תסקיר, מוסד תכנון אינו רשאי להסתפק ב"תחליפים" כגון מסמך או נספח סביבתי שלא נערכו בהתאם לתקנות, כמו במקרה דנן בו המסמך הסביבתי אינו כולל בחינת חלופות כלל, לרבות חלופות מיקרו, חלופות מאקרו או את חלופת האפס, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. בסעיף 2 (2), לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003, נקבע כי מגיש התכנית יגיש תסקיר השפעה על הסביבה למוסד התכנון בתכנית שלדעתו יש בביצועה כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה והעוסקת באחד או יותר מהנושאים המפורטים בסעיף כאמור ובכללם אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה בשל משאבי טבע או נוף. הוועדה מציינת כי החובה לערוך תסקיר השפעה על הסביבה אינה נובעת רק מחוות הדעת של היועץ הסביבתי של הוועדה, אלא שהתקנות כאמור הן אלו שקובעות את החובה לעריכת התסקיר, כאשר התכנית הינה בעלת השפעה סביבתית משמעותית ושהוועדה עצמה קיבלה את עמדת היועץ הסביבתי של התכנית יש השפעה סביבתית משמעותית. ההחלטה בצורך בעריכת תסקיר נתונה למוסד התכנון, ומבחינה משפטית אין כל חובה בהכנת תסקיר. מפרוטוקול דיון הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 31.07.2023, עולה כי החוקיות בדבר החובה לערוך תסקיר השפעה על הסביבה נדון בהרחבה. בהתאם לחוות הדעת של היועץ המשפטי לוועדה, סעיף 3 (א) לתקנות, מוציא מן הכלל תכנית שהוכנה בהתאם לתכנית שכוחה יפה ממנה, לפי סולם העדיפויות הקבוע בסימון ח', פרק ג' לחוק (להלן – תכנית עליונה) ובתכנית העליונה קיימות הוראות לעניין החובה לערוך תסקיר או פטור מחובת תסקיר, יחולו אותן ההוראות לגבי התכניות הנערכות מכוחה. במקרה דנן, בתכנית העליונה, תמ"מ 23/14/4 שטח התכנית חל בשטח המיועד לפיתוח עירוני, וכי לא קבעה הוראה המחייב בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי ולכן התכנית דנן אינה נכנסת לאותם מצבים בהם נדרש תסקיר השפעה על הסביבה. באותו הדיון כאמור, הושמעה עמדת נציגת השרה להגנת הסביבה לפיה לגישתה נדרש להכין לתכנית תסקיר השפעה על הסביבה היות ומדובר בתכנית להרחבה ניכרת ובעלת השפעה ניכרת על הסביבה. בהתאם לתשריט הרגישויות של תמ"א 35, תכנית המצויה באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה תכלול נספח נופי סביבתי. הוועדה לאחר שבחנה את המסמך האקולוגי שצורף לתכנית ולאחר ששמעה הסברים מפורטים מעורך המסמך, התרשמה כי המסמך האקולוגי הסביבתי שהוכן לתכנית כלל סקירה מקיפה של כלל היבטי המערכת האקולוגית ועל כן, החליטה כי לתכנית יוכן מסמך נופי סביבתי. לצד זאת, הוועדה

עמוד: 20
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

החליטה לכלול נושאים נוספים שמקובל להתייחס אליהם בתסקיר ובכלל זה: הנחיות לטיפול בפסולת ובמפגעי העבר, הצגת חלופות פריסה לקווי ומתקני תשתית בשטחים הפתוחים, התייחסות להידרולוגיה ונחלים, הממשק בין התכנית למסילת הרכבת הקיימת, עבודות עפר ופסולת בניה, תכנון ושיקום נופי וצמצום השפעות שוליים. בנוסף, הוועדה מציינת שבמקום בו המחוקק הכיר אפשרות לפטור מדרישת החוק, בשל קיומה של הוראה עם קריטריונים שונים לבחון אם נדרש תסקיר או לא, הוועדה סבורה שבמצב זה, כאשר בהתאם להוראות התכנית הארציות והמחוזיות, לא הוכנסו תכניות כמו תכנית זו, לרשימת המצבים בהם נדרש תסקיר השפעה על הסביבה, הרי שבהתאם לתקנות, תכניות אלו קבעו קריטריונים פרטניים לדרישת הכנת תסקיר ולמעשה פטרו מצורך זה בסיטואציה של תכנית זו. במצב זה, דווקא מי שמבקש לדרוש תסקיר צריך לגבות את טענתו בטיעונים מיוחדים, כי ברירת המחדל היא שלא יידרש תסקיר. לשם השוואה, הוועדה מפנה לפסק הדין בעניין עת"מ (מינהליים ב"ש) 46981-11-23 עבדאללה אלמחדי ו-63 אח' נ' ועדה לתכנון ובנייה באר שבע מחוז דרום (נבו 20.2.2024) (כביש 5 דימונה), שם דובר על כך שבהוראות החוק ביחס ל"תכנית דרך", ברירת המחדל בסעיף 119 לחוק, היא שאין צורך בתסקיר, אלא אם היועץ הסביבתי מבקש שיעשו תסקיר ואז הוועדה צריכה לשקול את בקשתו. במקרה דנן, אין הוראת ברירת מחדל בחוק עצמו. עוד יצויין כי על פסק הדין בעניין עת"מ (מינהליים י-ם) 51762-10-22 החברה להגנת הטבע נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (נבו 23.2.2023) עליו נסמכת המתנגדת, הגישה המדינה ערעור לבית המשפט העליון, כאשר בבסיס הערעור, נטען כי ההחלטה אם נדרש תסקיר או לא, היא החלטה תכנונית של מוסד התכנון, בהתייעצות עם היועץ הסביבתי. וכי מעצם קביעת המחוקק שלמוסד התכנון יש שיקול דעת, הרי שלא ניתן לומר כי קיימת חובה חוקית לדרוש עריכת תסקיר. אמנם באותו פסק דין, גם היועץ הסביבתי סבר כי לא נדרש תסקיר סביבתי, אך מעצם זה שהמחוקק קבע חובת התייעצות עם היועץ הסביבתי ולא נתן בידיו סמכות לחייב הכנת תסקיר, הרי שהמחוקק לקח בחשבון את האפשרות, שמוסד התכנון יחליט שלא לקבל את המלצת היועץ הסביבתי ולא ידרוש הכנת תסקיר. כמובן, שהחלטת מוסד התכנון צריכה להיות מנומקת ולהסביר מדוע היא אינה מקבלת את עמדת היועץ ואכן הוסבר בדיון, מדוע מבחינת הוראות התכנית החלות, אין צורך בהכנת תסקיר וכי ניתן להסתפק במסמך סביבתי. יודגש כי החלטת הוועדה התבססה על הפרשנות המשפטית, של הוראות החוק והתכניות הארציות והמחוזיות, בהתאם לעמדת היועץ המשפטי לוועדה.

8. לטענה כי ההליך התכנוני סותר את תמ"א 15/1, הקובעת כי תכנית לפיתוח משמעותי הנמצאת בתחום מרבץ חומרי גלם תופקד רק לאחר שמוסד התכנון נתן דעתו לאפשרות ניצול חומרי הגלם כשלב מקדים לפיתוח המוצע וכי לצורך קבלת ההחלטה, התקבלה חוות דעת נציגת משרד האנרגיה, בה נטען כי קיים פוטנציאל לניצול מוקדם של חול בשטח התכנית, ומכאן יש לבחון תכנון שיאפשר להנמיך את מפלסי הפיתוח ולנצל באופן מיטבי את מרבץ החול לטובת המשק וכי בדיון שהתקיים ביום 10.04.2024 בוועדה המחוזית נדונה סוגיית חומרי הגלם בשטח התכנית בה הודתה הוועדה כי מתכנת המחוז אכן לא קיימה את ההליכים הנדרשים לניצול חומרי הגלם המצויים בחפיפה עם שטח התכנית וכי עוד נקבע בהחלטה כי אין לעכב את התכנית עקב הדחיפות שבמימושה וזאת למרות שלדימונה יש מלאי תכנוני גדול ביותר של יח"ד מאושרות בעיר וכי סעיף 5.4 לתמ"א 15/1 אינו מאפשר למוסד התכנון להתעלם מסוגיית ניצול חומרי הגלם עקב דחיפות בקידום תכניות וכי אף לא ברור כי הדחיפות שבקידום התכנית גוברת על הצורך הרב של מדינת ישראל בחומרי גלם לבנייה, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות.** הוועדה מציינת כי ההליך התכנוני בנושא מרבץ חומרי הגלם בתכנית זו, נעשה בהתאם להוראות תמ"א 15/1 ובהתאם להנחיות מנהל התכנון בדבר אופן יישום הוראות התמ"א לניצול חומרי גלם לפני פיתוח, שפורסמו ביולי 2019 ומשכך ההליך התכנוני שנעשה בהתייחס לניצול חומרי הגלם אינו סותר את הוראות התמ"א. כראייה, הוועדה מפנה לדברי הרקע להחלטתה מיום 10.04.2024, המפרטים במדויק את ההליכים שנעשו בנושא זה; התקבלה חוות דעת המפקח על המכרות לצורך בחינה מקדמית; התקבלה התייחסות עורך התכנית לבחינה המקדמית של המפקח על המכרות; מתכנת המחוז בחנה את חוות הדעת המפקח על המכרות ונתנה את חוות דעתה המנומקת בדבר קיום ההליכים הנדרשים לניצול חומרי הגלם אל מול הדחיפות במימוש התכנית; הוועדה קיימה דיון בחוות הדעת המקדימה של המפקח על המכרות ובחוות הדעת של מתכנת המחוז וקיבלה החלטה בנושא. באשר לשלב בו היה צורך לפנות למפקח על המכרות עוד בטרם התחלת התכנון המפורט, הוועדה

עמוד: 21
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

מציינת כי שלביה הראשונים של תכנון שלד שכונת רותם החל בשנת 2015, והעבודה על התכנון המפורט החלה בשנת 2016, כאשר תמ"א 14/ב (כיום תמ"א 15/1א) אושרה באפריל 2018 והנחיות מנהל התכנון בדבר אופן יישום הוראות התמ"א לניצול חומרי גלם פורסמו ביולי 2019. מסמך ניצול חומרי גלם צריך להיעשות בשלבים המוקדמים של התכנון, בשלב סקירת המצב הקיים, באופן שקביעת מפלסי הפיתוח יהיו שזורים בכלל השיקולים התכנוניים ההתחלתיים בטרם תגובש התכנית, דבר שלא ניתן היה לעשות במסגרת תכנית זו בשל פער הזמנים שבין תחילת התכנון לבין מועד הפצת ההנחיות.

באשר לטענה כי בדיון שהתקיים ביום 10.04.2024 הוועדה המחוזית הודתה כי מתכנתת המחוז לא קיימה את ההליכים הנדרשים לניצול חומרי הגלם המצויים בחפיפה עם שטח התכנית, הוועדה מציינת ומדגישה כי הנחיות מנהל התכנון בנושא, מנחות את מתכנתת המחוז לגבש עמדה בהתייחס לקיום ההליכים או אי קיום ההליכים הנדרשים לניצול חומר גלם אל מול הדחיפות שבמימוש מטרות התכנית. והוועדה המחוזית, אשר לה נתונה הסמכות להחליט בעניין, לאחר שעיינה בחוות הדעת המקדימה של המפקח על המכרות, בחנה את השיקולים שעמדו לנגד עיניה של מתכנתת המחוז בעת קבלת עמדתה שלא לקיים את ההליכים הנדרשים לניצול חומרי גלם וקיימה דיון מעמיק ורחב משתתפים, החליטה לאמץ את עמדת מתכנתת המחוז מהטעמים המפורטים בהחלטה.

לטענה כי לא ברור מדוע הוועדה המחוזית החליטה כי שטח תכנית כה משמעותי עם מספר רב של יחידות דיור ותוספת של תחנת רכבת המהווים את הפיתוח העתידי של העיר דימונה, נקבע כמתחם חריג ולא כמתחם אינטנסיבי, בהתאם להגדרת התמ"א וכי אישור של יחידות דיור בבנייה צמודת קרקע, הידועה כבעלת השפעות שליליות מבחינות רבות, אינו תואם את כיווני הפיתוח במדינה קטנה וצפופה כמו ישראל וכי לא ברור על מה מסתמכת הוועדה, בטענתה כי "השתכנעה בנחיצות יחידות דיור בבנייה צמודת קרקע על מנת למשוך אוכלוסייה לעיר" וכי אמירה זו סותרת את מדיניות תמ"א 35, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי

בהחלטתה מיום 14.08.2023, קבעה בשטח התכנית 2 מתחמי צפיפות, בהתאם להגדרות תמ"א 35: רגיל וחריג. בתיאום מול לשכת התכנון, מתחם רגיל הוגדר בחלקה המערבי של התכנית, לאורך הרחוב המרכזי של השכונה (דרך מספר 3), בו מוצעים נתיבי תחבורה ציבורית. לפי הגדרת תמ"א 4/35, מתחם חריג הינו מתחם המאופיין בצפיפות נמוכה במיוחד, אשר מוסד התכנון קבע כי אין להחיל עליו את צפיפות מתחם רגיל ממגוון שיקולים, כגון מגבלות שימור, מגבלות ביטחוניות, בטיחותיות, סביבתיות וכו'. במקרה זה, מתחם חריג הוגדר בחלקה הצפוני והמזרחי של התכנית, המהווים את השוליים של השכונה, הפונים לשטחים הפתוחים, על מנת לייצר מדרג בינוי, כך שהמופע של השכונה כלפי השטחים הפתוחים יהיה כמה שפחות נצפה. עוד מציינת הוועדה כי בסמוך לתחנת

הרכבת, מוצע מתחם תעסוקה ותעשייה ולא מתחם מגורים. לפיכך, קביעה של מתחם אינטנסיבי בשל קרבה לתחנת הרכבת המוצעת בתכנית, כטענת המתנגד, אינה רלוונטית לתכנית זו. באשר לטענה כי לא ברור על מה מסתמכת הוועדה באמירתה כי השתכנעה בנחיצות יחידות דיור בבנייה צמודת קרקע, על מנת למשוך אוכלוסייה לעיר וכי אמירה זו סותרת את מדיניות תמ"א 35, הוועדה מציינת כי על אף שהעיר דימונה ממוקמת במרחק של כ-40 דקות נסיעה מהעיר באר שבע, אנשים רבים בוחרים לקנות מגרש צמוד קרקע בדימונה בגלל שעלות הקרקע נמוכה יותר והראייה לכך היא שעפ"י נתוני רמ"י לכל מגרש צמוד קרקע, ישנם עשרות של מתמודדים לרכישתו.

בנוסף הוועדה מציינת כי הרשות המקומית עושה מאמצים רבים לספק את צרכי התושבים במגוון היבטים (חינוך, תרבות, ספורט, בריאות וכו') ועל מנת להשאיר את בעלי היכולת שמעוניינים בבית צמוד קרקע ולמנוע את עזיבתם לפרברי באר שבע, נדרשים מגרשים צמודי קרקע המהווים פתרון אפקטיבי למשיכת אוכלוסייה חדשה והשארת אוכלוסייה חזקה בעיר, עניין זה הודגש גם בדבריו של ראש העיר. עוד מציינת הוועדה כי אין סתירה למדיניות תמ"א 35 שכן התכנית עומדת בהגדרת הצפיפויות לפי התמ"א ואף יותר – במתחם החריג, הצפיפות המוצעת הינה 5.3 יחידות דיור לדונם נטו, לעומת 4 יחידות דיור לדונם נטו הנדרשת בתמ"א ובמתחם רגיל, הצפיפות המוצעת הינה 18 יחידות דיור לדונם נטו, לעומת 14 יחידות דיור לדונם נטו הנדרשת בתמ"א 35.

לטענה כי אין התייחסות לשלבויות בתכנית ובהוראותיה, היכולה לסייע בהקמת פרויקטים ותורמת לאיכות החיים של היירים במתחמים החדשים והוותיקים וכי מכל הדיונים של הוועדה עולה כי היחידות צמודות הקרקע המתוכננות בצד המזרחי של התכנית וגובלות בשטחים הפתוחים הרגישים ביותר, הכי רחוק מהבינוי העירוני

עמוד: 22
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

הקיים ומהמרכז העירוני, יוצאו לשיווק ולבניה בשלב הראשון לביצוע התכנית, דבר שיפגע דרמטית בשטח הפתוח ובערכי הטבע, הנוף והסביבה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי לא ברור על מה מבוססת הטענה כי המגרשים צמודי הקרקע בצידה המזרחי של התכנית יוצאו לשיווק בשלב הראשון של מימוש התכנית, שכן, ניתן לראות כי בסמיכות לשכונת השחר מתוכננות כ-82 יחידות דיור צמודות קרקע שברור שישווקו כבר בשלב הראשון של פיתוח השכונה וזאת מהסיבה שהינה בצמידות לתשתיות של שכונה קיימת וגם בצמידות דופן לבינוי קיים. הוועדה מציינת כי פיתוח המגרשים צמודי הקרקע בחלקה המזרחי של התכנית, לא יפותחו בנקל בשל מספר גורמים שיהוו חסם, כדוגמת פינוי פסולת הבניין הקיימת בשטח, פינוי הפזורה הבדואית ועוד. עוד מציינת הוועדה כי ניתן ללמוד מאתר רשות מקרקעי ישראל, שהמכרזים המוצעים לשיווק כוללים תמהיל מאוזן של יחידות צמודות קרקע לצד בנייה רוויה. הוועדה מדגישה כי בהנחה שהמגרשים צמודי הקרקע שבצידו המזרחי של התכנית, ישווקו באחד מהשלב הראשונים של פיתוח השכונה, הרי שאין בה כדי לפגוע בשטחים הפתוחים מאחר והתכנית למעשה מיישמת תכנית הגבוהה ממנה - תמ"מ/4/23, אשר ייעדה את השטח לפיתוח עירוני.

ז. התנגדות עמותת במקום ו-105 תושבי הכפר הבדואי הלא מוכר "ראס ג'ראבה" מיום 14.09.2024, באמצעות עו"ד מאיסאנה מוראני:

1. לטענה כי על רשויות התכנון לבחון האם ניתן לאפשר לשלב בשכונת רותם את תושבי הכפר הבדואי הלא מוכר "ראס ג'ראבה", אשר מתחמי מגוריהם נמצאים ברובם בשטחים המיועדים לפיתוח בתכנית זו בבתים ארעיים, כקהילה, תוך התחשבות בצרכים הייחודיים שלהם בהתאם לנוהל המקובל ע"י רשות הבדואים עבור אוכלוסייה בעלת אופי כפרי וחקלאי, בהתאם להצעה תכנונית ליצירת מגרשים משפחתיים שיאפשרו גידול טבעי וכן מגרש לדור המשך או שני זכאים אחרים בני אותה משפחה (שטח מגרש כולל של 1250 מ"ר) וכי החלק המיועד לדור המשך ישמש למשק עזר חקלאי עבור גידול בעלי חיים שימוקמו בשולי השכונה עם גישה לשטח הפתוח על מנת לאפשר גישה לשטח הפתוח לצורך יציאה למרעה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. בראשית הדברים, הוועדה מציינת ומבהירה כי הקרקע עליה יושב הכפר הבדואי הלא מוכר "ראס ג'ראבה", רשומה כקרקע מדינה ומאחר ואין לתושבי הכפר זכות קניינית על הקרקע ואף אין מדובר בקרקע לא מוסדרת, הרי שישבתם במקום אינה כדוין. התכנית המוצעת, אשר מאופיינת בחלקה בבינוי בצפיפות גבוהה וחלקה בבינוי בצפיפות נמוכה, באזור תעשייה, מסחר, תיירות בנייני ציבור כלל עירוניים, שטחים פתוחים וכד', המהווה את המשך הרחבתה ופיתוחה של העיר דימונה. העיר דימונה, המונה כיום כ-43,000 תושבים, המהווה מוקד עירוני ומשמשת כעיר המשנה למטרופולין בארבע, מספקת את צרכי אוכלוסיית העיר, את סביבתה הקרובה ובכללן את היישובים הבדואים הסמוכים, וכן את סביבתה הרחוקה - תושבי הערבה. אופייה העירוני של העיר דימונה אינו בעל אופי כפרי, כך שאינו יכול להתאים לאופיו ולאורח חייו של הכפר הלא מוכר "ראס ג'ראבה". במדינה קיימות מספר צורות התיישבות: עיר, מושב, קיבוץ, כפר, מושבה, המאופיינים באופי התיישבות הייחודי לכל אחד מצורות התיישבות אלו, כך שאורח החיים הכפרי של הכפר הלא מוכר "ראס ג'ראבה", כפי שתואר בהרחבה בכתב ההתנגדות, תואם יותר לצורת התיישבות כפרית, כדוגמת קיבוץ או מושב ואינה תואמת לאופי התיישבות של העיר. התכנית מציעה, בין היתר, שכונה צמודת קרקע עם מספר טיפולוגיות בינוי כדוגמת מגרשים חד משפחתיים, יחידת דיור אחת על מגרש בודד, מגרש עם מספר יחידות דיור בגודלי מגרשים שונים. ניתן לראות שתפיסת התכנון של המגרשים, בצורת מקבצים סביב דרך גישה, מופיעים גם בתכנית זו, כדוגמת מגרשים מספר: 756-786, 969-975. גם המגרשים המוצעים בשכונה צמודת הקרקע, בחלק הדרום מזרחי של התכנית יכולים לתת מענה לקהילתיות אליה שואפים תושבי הכפר. הוועדה מציינת כי הרצון לייצר מגרשים עבור דור המשך שישמשו בשלב הביניים כמבני משק לצורך גידול בעלי חיים, עד להשמתם למגורים בבוא העת, אינה אפשרית, הן מהסיבה שאינה תואמת את האופי העירוני והן מהסיבה שאינה תואמת להנחיות הסביבתיות של גידול בעלי חיים בסמיכות כל כך גבוהה לאזור המגורים. ראש העיר של דימונה, ציין במהלך הדיון, כי העיר דימונה מספקת שירותים לכלל האוכלוסייה הבדואית הנמצאת במרחב ובטח גם את האוכלוסייה הקיימת בתחום מרחב התכנון שלה ורואה במתיישבים הבדואים כחלק מהעיר.

עמוד: 23
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

2. לטענה כי החלטות בתי המשפט אינן מונעות מרשויות התכנון להסדיר את היישוב ואינן פוטרות אותם מלשקול אופציה זו במסגרת הליך התכנון בדומה לפסק הדין בעניין אום אלחירן, שם המליץ בית המשפט למדינה לשקול לתת סעד לתושבי אום אלחירן בדמות מגרשים בחירן, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי רשויות התכנון מקדמות תכנון להרחבת היישובים/הקמת יישובים חדשים וכיוצ"ב, בהתאם ליעדי הדיור או להחלטות ממשלה בנושא. היעדים נקבעים בהתבסס על מדיניות הארצית התכנונית, על ביקושים, על הרצון של הרשות המקומית ועוד. בשיחה עם סמנכ"ל הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב, הובהר כי הרשות פועלת מכוח החלטת ממשלה 1999 משנת 2007, שם נקבע שאחד מתפקידיה של הרשות הינה ייזום תכנון סטטוטורי בתיאום עם מנהל התכנון במשרד הפנים של פתרונות התיישבותיים מתאימים, לרבות פתרונות המתייחסים לאפיוני הקבוצה, יחסי גומלין חברתיים, מיקומים אפשריים וכו'. במקרה של האוכלוסייה הבדואית במרחב דימונה, הפתרון התכנוני של אותה אוכלוסייה, ובכללם גם הכפר "ראס ג'ראבה", הינו בתחום היישוב "קיסר א סיר" המצוי במרחק של כ-5 ק"מ מהעיר דימונה. כפי שנקבע גם בפסק הדין בערעור בעניינם של המתנגדים ע"א (מחוזי ב"ש) 24-01-21579 פאטמה אלהואשלה נ' רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום (נבו 3.6.2024).

"אשר לטענת המערערים כי יש מקום לשלבם בתוך השכונה המתקמת, ייאמר כי אין לטענה זו יסוד. אדרבה: כפי שציינה רמ"י בתגובתה, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 6.4, שכותרתה הקצאת קרקע לבדואים בנגב, ובפרט סעיף 6.4.2 הקובע את התנאים להקצאת מגרשים בפטור ממכרז, רמ"י רשאית להקצות ללא מכרז מגרשים למטרת מגוריו של מבקש ההקצאה, רק אם המגרשים שוכנים בתחומו של יישוב מיישובי הבדואים כמפורט בסעיף 6.4.3 להחלטה, על פי תכנית. מאחר שהעיר דימונה אינה נמנית על רשימת היישובים המפורטים בסעיף 6.4.3 להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, אין לרמ"י סמכות להיעתר לדרישת המערערים להקצאת מגרשים לידיהם בשכונה החדשה המתקמת. עיקרון השוויון וחובת דיני המכרזים מחייבים לפעול בהתאם להוראות כל דין ולא להפלות לטובה אדם או קבוצת אנשים ללא סמכות שבדין".

כפי שפסק בית המשפט בעניינם של המתנגדים, המדינה אינה יכולה להקצות קרקעות לאוכלוסייה הבדואית בדימונה. המתנגדים יוכלו לגשת למכרזים לאחר אישור התכנית, כמו כל אדם אחר, אך החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בעניין הקצאת קרקע ללא מכרז לאוכלוסייה הבדואית, אינן חלות במקום זה. הליך התכנון, אינו יכול לשנות את החלטות רשות מקרקעי ישראל או הממשלה. בהיעדר אפשרות להקצאת קרקע לאוכלוסייה הבדואית, אופי התכנון במקום, צריך להתאים לאוכלוסייה עירונית, בהתאם לתכנון המקובל ביישובים עירוניים, כמו דימונה. מפסק הדין ברור כי הפתרונות שהמדינה יכולה להציע לקהילות הבדואים, הינם בתוך היישובים הבדואים שהוגדרו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת לאור המורכבות בתהליכי ההסדרה ולשיקולי רשות מקרקעי ישראל וממשלת ישראל. לכן, גם לו היתה מתוכננת שכונה התואמת את צרכי האוכלוסייה הבדואית, הרי שלא ניתן להקצות למתנגדים את המגרשים ללא מכרז.

באשר לטענה כי יש לשקול אופציה להסדיר את הכפר במסגרת ההליך התכנוני, הוועדה מפנה לאמור בסעיף 1.1.1 לעיל. בהתייחס לטענות המתנגדים בעניין הזכות לדיור וכבוד האדם, כפי שקבע גם בית המשפט בעניינם של המתנגדים

ע"א (מחוזי ב"ש) 24-01-21579 פאטמה אלהואשלה נ' רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום (נבו 3.6.2024)

"יש לדחות טענת המערערים כי רמ"י מבקשת לפנותם, בכדי לשכן במקומם תושבים יהודים (סעיף 59 להודעת הערעור), תוך יצירת סוגרציה פסולה. לא ברור מניין נשאבה טענה כה חמורה ומרחיקת לכת. המערערים, ככל אדם אחר, יהיו זכאים לגשת למכרזים לרכישת מגרשים בשכונה שתיבנה במקרקעין. מטעם זה, אין בסיס לטענת חוסר שוויון לעומת תושבים פוטנציאליים אחרים שיבקשו אף הם לגשת למכרזים הללו. אכן לא ניתן להיוותר שווה נפש למקרא ולמשמע טענות המערערים המחזיקים במקרקעין שנים כה רבות. ואולם, כנגד

עמוד: 24
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

המפלט שהם מבקשים למצוא בחוקי היסוד, מקום בו נדחתה טענתם לזכויות במקרקעין, ניצב החשש שהביעה המדינה מפני שימוש מוגזם בטענות אלה בהליכים אזרחיים, כדבר שבשגרה."

3. לטענה כי ניתן לשלב את תושבי הכפר "ראס ג'ראבה" כקהילה, בשכונת רותם, תוך מענה לצרכיהם הייחודיים, כפי שתכנית מספר 143/03/25 "נופי מדבר" משנת 2003 נתנה מענה לצרכי הדיור של קהילת העבריים בדימונה וכי בהתאם לתכנית זו התכנית "מתאימה לאוכלוסייה המעוניינת באורח חיים קהילתי" והיא מציעה קרוב ל-300 יחיד בגדלים שונים בבנייה נמוכה שמתאימה לבני הקהילה וכן הקצאה גדולה יחסית של שטחים המיועדים לצרכי הציבור אשר תואמים את אורח החיים של הקהילה כגון חדר אוכל לילדים, בית תפילה ואף שירותים ייחודיים כמו מכבסה ומרכזי חלוקת ביגוד ומזון, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. באשר לטענה כי ניתן לשלב את תושבי הכפר כקהילה בתוך השכונה תוך מענה לצרכיהם הייחודיים, הוועדה מפנה לאמור בסעיף 1.ז.1 ובסעיף 3.ז.1 לעיל. הוועדה מבהירה כי קהילה נוצרת מקבוצה של אנשים שיש להם קשרים חברתיים או מאפיינים משותפים שיכולים להתקיים בכל מרחב פיזי או בבנייה צמודת קרקע או בבניין רב קומות או בכל מרחב משותף. הוועדה מציינת כי מעיון בתכנית המוזכרת לעיל, התכנון המוצע, יכול למעשה להתאים לכל סוגי האוכלוסיות וכי לא ניתן להבין מהתכנון כי השכונה מתוכננת לקהילה בכלל ולקהילה כזו או אחרת בפרט. האמירה בדברי ההסבר להוראות התכנית כי התכנית "מתאימה לאוכלוסייה המעוניינת באורח חיים קהילתי", אינה מעידה כי התכנית יועדה דווקא לקהילת העבריים, כפי שעולה מהטענה, שכן דברי ההסבר אינם סטטוטוריים וכי מטרתם להסביר בקצרה את מהות התכנית. לצורך העניין אם לא היה ידוע כי במקום מתגוררים קהילת העבריים, ניתן היה לשווק את המגרשים לקבלנים שהיו מוציאים את המגרשים לשיווק חופשי, או לשכן שם קהילת חרדים או בדואים.
4. לטענה כי ישנם מספר ערים ויישובים קהילתיים, בהם שולבה אוכלוסייה ערבית בשכונות או במתחמים שתואמים לצרכים שלהם, כדוגמת שכונת אבו סניינה בכפר סבא, שכונת רמייה בכרמיאל, הכפר עכברה בתחום העיר צפת, משפחת חי'אלד ביישוב נופית, משפחת חמדון ביישוב לוטם ומשפחת שחאדה ביישוב כמון, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה אינה מכירה לעומק את מאפייני היישובים והתכניות המוזכרות בהתנגדות (ברוב המקרים, מדובר בתכניות ישנות מאוד), אך לכאורה מדובר במקומות בהם המצב הקנייני הבסיסי שונה ממצבם של המתנגדים ובעניינם של המתנגדים, סוגיית הקצאת הקרקע, שונה בבסיסה לעומת הדוגמאות המובאות. בנוסף, התכנון בחלק ניכר מהתכניות, הינו תכנון יחידות דיור ללא כל מאפייני ייחודי, לעומת התכנון ביישוב עצמו. על פני הדברים, אין בהוראות התכניות הללו, כל הוראה המייחדת את השכונות לפלג אוכלוסייה מסוים, מעבר למציאות הקניינית. לעניין שילובה של האוכלוסייה הבדואית בשכונה, הוועדה מפנה לאמור בסעיף 1.ז.1 לעיל.
5. לטענה כי בימים אלו מקודמת ביישוב עיר אובות, תכנית שמטרתה לחדש את ההתיישבות במקום כיישוב קהילתי, אשר כחלק בלתי נפרד מהיישוב מתוכנן מתחם מיוחד עבור משפחות בדואיות המתגוררות במקום מזה עשרות שנים, וכי יישוב זה מהווה דוגמה לכך שניתן למצוא פתרון לא רק מבחינת אופן התכנון של שכונה חקלאית במסגרת של יישוב קהילתי בעל מאפיינים עירוניים, אלא גם מבחינת אופן הסדרת התיישבות בדואית, שלא במסגרת יישוב שמיועד אך ורק עבורה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. בהתייחס לשילוב האוכלוסייה הבדואית בתכנון היישוב עיר אובות, הוועדה מציינת כי שילוב האוכלוסייה הבדואית הינה בהתאם להחלטת ממשלה מספר 1359 מיום 10.04.2022, אשר אימצה את החלטת המועצה הארצית מיום 07.08.2018. בנוסף הוועדה מציינת, כי כפי שכבר נאמר לעיל, היישוב עיר אובות הינו יישוב בעל אופי כפרי בו ניתן לשלב בתכנון את הצרכים של האוכלוסייה הבדואית בהתאם לאורך חייהם.
6. לטענה כי להחלטה להפקיד את התכנית בתנאים ביום 14.08.2023, לא קדם דיון פומבי בהפקדה שלה וכי הדיון שהתקיים ביום 31.07.2023, הופיע בסדר הדיון ככזה שמטרתו הינה "דיון בתכנית ובצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה" וכי גם הדיון ביום 14.08.2023 סווג בסדר היום כ"דיון פנימי בהמשך להחלטת הוועדה מיום 31.07.2023" וכי עיון בתמלול הישיבה מעיד כי גם לחברי הוועדה לא היה ברור שמדובר בדיון בהפקדה כלל וכלל, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי מטרת הדיון המפורטת בסדר היום של דיוני הוועדה,

עמוד: 25
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

- אינה בהכרח פוגמת בהליך הדיון שמתקיים בתכנית, בין אם נכתב "דיון בתכנית" או בין אם נכתב "דיון בהפקדת התכנית". וכי ממטרת הדיון שפורסה בסדר היום של דיוני הוועדה שהתקיימה ביום 31.07.2023, ברור שהדיון שיתקיים במועד כאמור הוא "דיון בתכנית ובצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה". ואכן, הוועדה קיימה דיון נרחב בתכנית, שהתפרס על שעות רבות בו נכחה גם נציגת העמותה וכן תושבים רבים מהכפר הלא מוכר "ראס ג'ראבה" שהביעו את עמדתם בדיון. הדיון שהתקיים ביום 14.08.2023, הינו למעשה דיון המשך שנועד לקבל החלטה בתכנית בדבר הפקדתה ומשכך הדיון שהתקיים במועד זה התקיים בדיון פנימי. הוועדה מציינת כי ההליך של ההתנגדויות נועד לאפשר לכל הרואה עצמו נפגע מהתכנית או שלטעמו נפל פגם בהליך הדיון, להביע את התנגדותו ולאפשר לוועדה לתקן את הפגם בגין הדברים שאותם המתנגד חושב שצריך לתקן.
7. לטענה כי החלטת ההפקדה כוללת 58 תנאים שעל היזם למלא בטרם יוכל להפקיד את התכנית דבר המעיד על כך שהתכנית אינה בשלה להפקדה וכי חברי הוועדה היו מודעים לכך וכי הוועדה לא התעמקה בבחינת הוראות התכנית מתוך הנחה כי ההוראות עוד ישתנו לאור התיקונים הרבים שיש לעשות וכי לשכת התכנון לא הספיקה לעבור על כל מסמכי התכנית טרם הדיון בהפקדתה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ומפנה לאמור בסעיף 2.ו.1 לעיל.
8. לטענה כי התנאים שנקבעו להפקדת התכנית הינם תנאים מהותיים ביותר, אשר טומנים בחובם פוטנציאל לשינויים משמעותיים ביותר הכוללים שינוי בגבולות התכנית, שינויים בהוראות התכנית, מסמכים חסרים, תיאום עם גורמים מקצועיים בוועדה ועם רשויות אחרות ובחינת שילוב תושבי "ראס ג'ראבה" בשטח התכנית, וכי תנאים מהותיים אלו יכולים לשנות את התכנית באופן משמעותי ועל כן אינם יכולים להיכלל בהחלטה להפקיד את התכנית בתנאים שכן בפני חברי הוועדה לא הייתה תשתית עובדתית ראויה ולא היה מלוא המידע אשר יאפשר להם לקבל החלטה מושכלת, ומודעת ומשכך הוועדה לא הייתה אמורה להורות על הפקדת התכנית בתנאים או לחילופין עם מילוי תנאים אלה היה על הוועדה לקיים דיון נוסף ואז להחליט על הפקדת התכנית, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי אכן התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה בדבר הפקדת התכנית, חלקם היו מהותיים אך במסגרת מילוי התנאים להפקדה, אותם תנאים מולאו על הצד הטוב ביותר ומבלי להתפשר על איכות התכנון או לוותר על נספח כזה או אחר הנדרש עפ"י הוראות התמ"אות השונות או לטובת מימוש והבנת התכנית. הוועדה מציינת כי השינויים שחלו בתכנית מיום הדיון בה החליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים, הוצגו לוועדה בדיון שהתקיים ביום 12.02.2024 ובאותו הדיון החליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים.
9. לטענה כי ביום 12.02.2024 קיימה הוועדה דיון נוסף בתכנית תחת הכותרת "דיון בהפקדת התכנית" לצורך הארכת המועד למילוי התנאים להפקדת התכנית לאור העובדה כי עברו 6 חודשים מאז החלטה להפקידה בתנאים, וכי דברי היו"ר מתמליל הוועדה מוכיחים זאת וכי בסופה של הישיבה נשארו הרבה סוגיות מהותיות שלא הוכרעו כגון עניין תחנת הרכבת ומיצוי משאבי טבע, ושוב פעם הופקדה התכנית עם אותם תנאים שהיו בהחלטה מיום 14.08.2023 ותנאים נוספים, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מדגישה כי הדיון שהתקיים ביום 12.02.2024, נקבע לצורך דיון בחוות דעת המשרד להגנת הסביבה למסמך הנופי סביבתי וכן לצורך הצגת השינויים התכנוניים שחלו בתכנית לאור קביעת תחום הבינוי לתכנון ולא לצורך הארכת המועדים למילוי התנאים להפקדה בהתאם להחלטת הוועדה מיום 14.08.2023. הוועדה מציינת כי מאחר ובישיבתה מיום 12.02.2024, התנאים להפקדת התכנית טרם מולאו ועל מנת לא להביא בחוזר את התכנית לדיון בוועדה לצורך הארכת המועדים, הוועדה החליטה באותה הישיבה על הפקדת התכנית מחדש.
10. לטענה כי ביום 10.04.2024, התקיים דיון נוסף בוועדה שכותרתו "דיון בחו"ד מתכנת המחוז לעניין מרבצי חומרי גלם עפ"י דרישת תמ"א/14 ובמסגרתה החליטה הוועדה לשנות חלק מהתנאים שנקבעו בהחלטה מיום 14.08.2023, זאת מבלי שכותרת הישיבה תתאם לכך, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ומפנה לאמור בסעיף 6.ז.1 לעיל.
11. לטענה כי הפקדת התכנית בחופזה מבלי שהיא בשלה לכך, נעשתה בשל שיקול זר והוא הפעלת לחץ על יזם התכנית לפעול ולתקן את מסמכיה תוך התקופה שנקבעה בחוק, 6 חודשים, ובכך לוודא שההחלטה אינה מתארך

- מעל ל-18 חודשים בכדי שהתכנית לא תועבר למועצה הארצית, בהתאם לסעיף 9א(ב)2 (לחוק התכנון והבנייה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. ראשית הוועדה מציינת כי התכנית עברה את כל שלביה בהתאם לדין ומבלי להקל ראש באף אחד מהשלב, לרבות מילוי כל התנאים שנקבעו בהחלטות הוועדה בדבר הפקדת התכנית. הוועדה מתקשה להבין מגוף הטענה בשל איזה שיקול זר היא פעלה לקידום התכנית בלוחות הזמנים שנקבעו בדין.
12. לטענה כי במסגרת התנאי להפקדת התכנית, המתייחס לשילוב האוכלוסייה הבדואית היושבת בשטח התכנית, הקובע כי "יש לבחון אפשרות שילוב עם הרשות המקומית ועם הרשות להסדרת התיישבות הבדואית בנגב" (תנאי ל"ד), נעשו מספר פניות בכתב ובעל פה לקביעת פגישה עם הגורמים האחראים על קידום התכנית הנדונה (ראש העירייה, עורך התכנית, אדריכל ומנהל מחוז דרום ברמ"י) במטרה לבחון יחד את האפשרות לשלב את אוכלוסיית "ראס ג'ראבה" בתכנית. ביום 03.06.2024, התקבלה תשובת מר חגי סלע, המעידה על כך ששילוב תושבי "ראס ג'ראבה" בתכנית לא נבחן כלל וזאת בניגוד לתנאי להפקדה שקבעה התכנית, ועל כן ההחלטה על הפקדת התכנית בפועל בטלה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי נוסח הסעיף המפורט כחלק מהתנאים להפקדה, נוסח באופן המורה על **בחינת** האפשרות לשילוב של האוכלוסייה הבדואית בתכנית המוצעת עם הרשות המקומית ועם הרשות להסדרת התיישבות הבדואית בנגב ולא חייבה את שילובה של האוכלוסייה הבדואית בתכנית. הוועדה מציינת כי בהתאם למכתבו של ראש העיר מיום 17.09.2024, הרשות המקומית קיימה פגישה בהשתתפותו, עם נציגי המגזר הבדואי, אשר הציגו בפניו את עמדתם ודרישתם להקים שכונה חדשה בתוך רובע רותם, תוך קבלת מגרשים עבורם וכי הנ"ל דחו את האפשרות לפינויים לאחד מיישובי הבדואים הקיימים. ראש העיר הציג את עמדתו כי על השכונה להישאר כפי שהיא, שכן הבקשה להקים שכונה בתוך רובע רותם בעבורם אינה עולה על הדעת, וכן הפנה אותם להתנהלות ישירה מול רשות מקרקעי ישראל.
13. לטענה כי בדיון אשר התקיים ביום 31.07.2023, לעניין המסמך הסביבתי הנדרש, דחתה הוועדה את ההצעה של נציגת המשרד לאיכות הסביבה להכין תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית והחליטה להסתפק בנספח נופי סביבתי כאשר המשרד להגנת הסביבה יעביר את ההנחיות לעריכתו תוך 21 ימים. בפועל, לאחר 14 ימים הוועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים ומשכך החלטה זו אינה חוקית ודינה להתבטל, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי בעת הדיון בישיבתה מיום 14.08.2023, עמדה לנגד עיניה העובדה כי התכנית הובאה לדיון בדבר הפקדה עוד בטרם הסתיים המועד להעברת ההנחיות להכנת המסמך הנופי סביבתי ע"י המשרד להגנת הסביבה. אך למרות זאת, לאחר שהוצג בפני הוועדה הנספח האקולוגי סביבתי שהוכן לתכנית שהראה את פריסת הבינוי המוצע על גבי ערכיות השטח, התרשמה הוועדה כי רוב השטח המוצע לתכנון ברמה המתארת חופף לשטחים שנקבעו ברמת ערכיות גבוהה מבחינה אקולוגית ורוב השטחים שנמצאים בערכיות סביבתית נמוכה חופפים לשטחים שנקבעו ברמה מפורטת. ועל כן סברה הוועדה כי לא ניתן בעת הזאת, עפ"י המידע האקולוגי, להפקיד את המתחמים ברמה המתארת היות ונדרשת בדיקה סביבתית כוללת וכן ניתן להפקיד את השטחים ברמה המפורטת. בשל כך ובשל חשיבותה של התכנית ותרומתה להמשך פיתוחה של העיר והאזור והצורך הלאומי לאישור של יחידות הדיור למגורים, הוועדה ראתה לנכון לקדם את התכנון המפורט להפקדה לצד הכנת הנספח הנופי סביבתי.
14. לטענה כי התכנית נופלת בגדר הוראה 2 לתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג – 2003, אשר מחייבת תסקיר השפעה על הסביבה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ומפנה לאמור בסעיף 7.ו.1 לעיל.
15. לטענה כי סעיף 10.1 להוראות תמ"א 35 הקובע כי "תכנית מתאר מחוזית המייעד שטח לפיתוח בתחום במסומן בתשריט כבעל רגישות סביבתית גבוהה, תופקד בתנאי שהוגש למוסד התכנון נספח נופי סביבתי ובהתאם לסעיף 11.3 להוראות התמ"א נקבע כי "מוסד התכנון יבחן את התכנית עפ"י ממצאי הנספח וחוות הדעת, ככל שיהיו, ויקבע את ההוראות הנדרשות בתכנית. דרישה זו מקבלת חיזוק אף מדברי ההסבר להוראות תמ"א 1, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי ההתניה המפורטת בסעיף 10.1, בדבר הפקדת התכנית לאחר שהנספח הנופי סביבתי הוגש למוסד התכנון מתייחס לתכנית מתאר מחוזית ולא לתכנית ברמה מפורטת נשוא תכנית זו. בנוגע להוראה שבסעיף 11.3, ההוראה הורתה למוסד התכנון לבחון את התכנית עפ"י ממצאי הנספח

עמוד: 27
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
שיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

- והוות הדעת, ככל שיהיו, ויקבע את ההוראות הנדרשות בתכנית, אך לא התנתה את הפקדת התכנית במילוי הוראה זו.
16. לטענה כי הוועדה החליטה ביום 14.08.2023 "לקדם את התכנון המפורט להפקדה לצד הכנת הנספח הנופי סביבתי", דהיינו הוועדה החליטה להפקיד את התכנית בטרם הוכן נספח נופי סביבתי בטרם הוצג בפניה המלצותיו ובטרם עוגנו בתוך הוראות התכנית, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ומפנה לסעיף 15.ז.1. ולסעיף 13.ז.1 לעיל וכן להחלטתה מיום 12.02.2024.
17. לטענה כי ההחלטה של הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בלי שהוצג בפניה הנספח הנופי סביבתי התבססה על תשתית עובדתית לקויה שכן כבר נפסק כי תסקיר השפעה על הסביבה ומטבע הדברים גם נספח נופי – סביבתי, נחשב כחלק חיוני ביותר מהתשתית העובדתית ומהשיקולים שעל רשויות התכנון לקחת בחשבון בטרם אישור התכנית. לעניין זה קיימת החלטת בג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתית לאומית, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי מעמדו של הנספח הנופי סביבתי אינו דומה למעמדו של תסקיר השפעה על הסביבה. שכן, תסקיר השפעה על הסביבה הינו מחויב בתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג – 2003 הכולל מידע מקצועי רחב המחולק ל- 5 פרקים בנושאים שונים, לעומת המסמך הנופי סביבתי שהינו מכוח הוראות תמ"א 35, אשר מיקדה את הצורך בהכנת נספח נופי סביבתי המתייחס לתכונות הייחודיות של השטח נשוא התכנון והכולל נושאים מצומצמים ביחס לתסקיר השפעה על הסביבה, כפי שנקבע בסעיף 11.1 להוראות תמ"א 35. עוד הוועדה מציינת כי בבג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין נגד הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של תשתית לאומית, אינו רלוונטי למקרה של תכנית זו, שכן, ההחלטה מתייחסת לצורך בבחינת חלופות כמחויב במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה ולא השוואתה למסמך נופי סביבתי.
18. לטענה כי אי בחינת שילובם של התושבים הבדואים בתכנית מהווה פגיעה חמורה בזכותם החוקתית של תושבי הכפר לכבוד המעוגנת בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו וישלול את זכותם לדיור. מהלך זה מנתק את המתנגדים מביתם מסביבתם ומהיסטוריה ארוכת שנים של זיקה למקום, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. גם בעניין זה, הוועדה מפנה לפסיקת בית המשפט העליון, אשר לא הכיר בזכות בדרישת האוכלוסייה הבדואית בעניין חירן, אשר גם באותו עניין נטען כי מעמדם הינו כבדי רשות חנים, שהיא הדירה ונקבע (פסקה מ' לפסק הדין):

"בהקשר זה יודגש לסיכום – ואין הדבר מבטא כהוא זה הקלת ראש בקושי הכרוך בפניו אדם ממקום מושבו שנים רבות – כי פינוי המבקשים אכן אינו מותרים בפני שוקת שבורה. רשאים הם לעבור לישוב חורה, בתנאים המיטיבים שנקבעו לכך, ובכך ניטל מעוקצה של הטענה בדבר פגיעה בזכות קניין; כשני שלישי מבני השבט נהגו כך. כיום, ולאחר שהתקבלה ביום 2.5.05 החלטה מס' 1028 של מינהל מקרקעי ישראל – שעניינה הגדלת שיעור הפיצוי הניתן לבני הפזורה בתמורה להתפנות מכפרים לא-מוכרים – מי מן המבקשים שיעבור לחורה זכאי לתנאים מיטיבים מאלה שקיבלו בני השבט שעברו במהלך שנות ה-80 וה-90 למאה הקודמת. לחלופין יכולים המבקשים, ככל אזרח אחר, לרכוש מגורש בישוב חירן לכשיוקם, על פי התנאים החלים על הכל".

זאת ועוד, הוועדה מאמצת במלואה, את קביעת בית המשפט המחוזי בערעור שהוגש ע"י המתנגדים באותן טענות חוקתיות של המתנגדים ע"א (מחוזי ב"ש) 21579-01-24 פאטמה אלהואשלה נ' רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום (נבו 3.6.2024)

"אכן. ניתן למצוא סימוכין להשתרשות התפיסה במשפט הישראלי, לפיה כבודו של אדם כזכות חוקתית אוצר בתוכו, בין היתר, זכות לקורת גג (רע"א 4905/98 גמזו נ' ישעיהו [נבו] (19.3.01); בג"ץ 4128/02 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' ראש ממשלת ישראל; [נבו] (16.3.04). ואולם. הזכות לדיור, ככל זכות אחרת, אינה עומדת בפני עצמה, והיא ניגפת אל מול הוראות כל דין,

מסמך החלטות זה טרם אושר והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה

ובכלל זה הוראות חוק המקרקעין, הוראות חוק התכנון והבניה המחייבות קבלת היתר כתנאי מקדים לבנייה ודיני המכרזים. אדם אינו יכול להתיר לעצמו לפעול בניגוד לדין, ובה בעת, לבקש לחסות תחת כנפי מטריית "הזכות לדיור". יתר על כן. מעיון בתצהירו של מר חכמון מטעם רמ"י עולה כי הוצעו למערערים ולבני משפחותיהם חלופות מגורים. אומנם, לא התרשמתי כי לעת הזו מוצעים פתרונות זמינים, אך על פניו הדבר הוא תולדה של התנגדות המערערים לכל הצעה זולת הכשרת ישיבתם במקרקעין מושא התביעות. אף בדיון לפנינו טענה באת כוח המערערים, "...ולא מדובר על פיצוי כספי. אנו סבורים שבדומה להצעה של השופטת ברק-ארז שהפיצוי יכול להיות וצריך להיות בדמות השילוב של התושבים בהרחבה של העיר" (עמ' 3 לפרו' שו' 8-9). המערערים אינם יכולים להתנגד לפתרונות המוצעים להם ולהיאחז רק בפתרון בו הם חפצים, הישארות במקומם".

כפי שקבע בית המשפט, גם כאשר מכירים בזכות לקורת גג, אין משמעו שקיימת חובה חוקתית או תכנונית, לאמץ את הפתרון בו חפצים המתנגדים, כלומר התאמת התכנית באופן שיאפשר את השארותם במקומם והתאמת התכנון באופן המותאם לצרכי המתנגדים. בהערת אגב, ההתאמות אותן מבקשים המתנגדים, מבוססות על אופן התכנון והקצאת קרקע, כפי שנעשה ע"י רשות הבדואים בתכניות הסדרה בישובים בדואים, אך כאמור, הקצאת מגרשים לזכאים, אינה אפשרית במקרה זה וכאשר נעשה תכנון הרחבת ישובים קיימים ולא מדובר בתכניות הסדרה, בישובים המפורטים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

19. לטענה כי הכללת התושבים בתכנון, מתוך רצון לתכנן את האזור לטובת תושבים פוטנציאליים אחרים, שכלל הנראה אינם בדואים, מהווה הפליה פסולה ופגיעה בזכות חוקתית לשוויון שאף היא מגלמת פגיעה בזכות לכבוד, **הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות**. גם בעניין זה, הפנה יועמ"ש הוועדה לפסיקה בסיטואציה דומה, בעניין הישוב חירן, שם קבע בית המשפט כי תכנון היישוב עבור אוכלוסייה כללית, אשר אין מניעה שהמתנגדים יגשו למכרזים וירכשו יחידות במקום, אינו מהווה הפליה **רע"א 3094/11 איברהים פרהוד אבו אלקיעאן ואח נ' מדינת ישראל (נבו 5.5.2015)**

"לז. אשר לטענות המבקשים בדבר הפגיעה בשוויון, לרבות טענת ההפליה בהקצאת מקרקעין לאוכלוסייה הבדואית; המשיבה, כרשות מינהלית, אכן מחויבת לעקרון השוויון, לרבות בהקצאת קרקעות המדינה; הרשות נאמנה על מקרקעין אלה, ועליה להביא בחשבון שיקולים ציבוריים בתכנונם וחלוקתם. ואולם, הישוב המתוכנן אינו מונע מבני הפזורה להתגורר בו, אלא הוא מתוכנן כישוב בעל אופי כללי ולא ישוב --- סוף עמוד 32 --- בדואי, על כל המשתמע מכך מבחינה תכנונית; כל החפץ להתגורר בחירן רשאי לעשות כן, בכפוף לכל דין ובתנאים הקבועים לכך. אכן, הדעת נותנת, וכך גם צוין בתגובות המדינה ובהחלטותיהם של מוסדות התכנון, כי מרבית האוכלוסייה שתבקש להתגורר במקום היא יהודית – ובהתאם לכך כוללת התכנית הפרטנית הקמתם של מוסדות המיועדים לציבור היהודי הדתי, כגון מקוה טהרה ובית כנסת; אולם אך אין בכך כדי למנוע מתושבי הפזורה להתגורר בישוב ו"למנוע מתן 'צבע לאומי' אחר למוסדות החינוך ו/או למוסדות דת בתחום התכנית בעתיד, ככל שיתברר שהדבר דרוש, הכול, בשים לב לדינמיקה ההתיישבותית בשטח" (פסקה 87 להחלטת ועדת העררים); ועוד נאמר, כי גרעין ההתיישבות "חירן" מהווה אחוז מזערי ממספר התושבים הצפוי בישוב (כ-5% לדברי המשיבה). כאמור, מדובר על אפשרות פיצויים למי שיחליטו להגיע למגורים בחירן, בשל השקעות במגוריהם הקודמים. ונזכיר, את האפשרות לקבל מגרש והטבות נוספות בישוב חורה, שבה בחרו רובם המכריע של בני השבט. אמנם יטען הטוען, כי בתכנון ישובים לבדואים בלבד, נוהגת הרשות באופן המפלה במובן-מה דווקא בני אוכלוסיות אחרות; ואולם, כפי שנקבע בבג"ץ 528/88 אביטן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד מג(4) 297 (1989) – במסגרתו נדחתה עתירתו של תושב יהודי שביקש לרכוש מגרש בישוב הבדואי "שגב-שלוש" – עקרון השוויון מתיישב עם האפשרות לתכנן

עמוד: 29
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
שיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

יישובים נפרדים עבור קהילות מיעוט, באופן המאפשר להן לשמור על צביוןן (ראו ברק-ארז – כרך ג', בעמ' 562; לביקורת על מדיניות תכנונית זו, גם בהקשרם של האוכלוסיה החרדית ובני המיעוט הערבי, ראו ג' גונטובניק, הפליה בדיור וקבוצות תרבותיות – בין חומות משפטיות לגדרות חברתיות (תשע"ד-2014), בעמ' 246-252, ובאסמכתאות המובאות שם בהערה 391). סוגיה זו מורכבת כשלעצמה עד מאוד, אך לא זה המקום להידרש אליה".

נראה כי הדברים נכונים במשנה תוקף, כאשר מדובר בתכנית להרחבה של ישוב עירוני קיים, כפי שמדובר במקרה דנן. גם בעניין זה, הוועדה תפנה לעובדה שלא ניתן להקצות למתנגדים זכויות בדימונה. 20. לטענה כי הלכה פסוקה היא כי כל חקיקה ראשית ובכלל זה תכניות אשר פוגעות בזכויות האדם צריכות להיות לתכלית ראויה. הפסיקה קבעה כי תכלית אשר לא נותנת משקל ראוי לזכויות האדם אינה תכלית ראויה; תכלית אשר מתעלמת מזכויות חוקתיות אינה תכלית ראויה ותכלית אשר לא מוצאת איזון ראוי בין האינטרסים המתנגשים אינה תכלית ראויה. לפיכך, אי שילובם של התושבים בשכונה אשר מוקמת על הבתים של התושבים אינה משרתת שום תכלית ראויה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מפנה למענה שניתן בסעיף 18.ז.1 לעיל, בהינתן שמדובר בטענות דומות, אשר המענה להן זהה.

ח. התנגדות עמותת מגמה ירוקה באמצעות תום יגיל, מנהל ארגון קהילתי:
ראשית, כפי שהובהר לנציג המתנגדת בדיור, העמותה אינה גוף שאושר לפי סעיף 100(3), כגורם הרשאי להגיש התנגדויות. בהעדר עניין אישי בתכנית, התנגדותם נדחת על הסף. יועמ"ש הוועדה הפנה לפסק הדין בעת"מ (מינהליים י-ם) 51000-10-22 ירושלים שקופה - שקיפות במנהל הציבורי בירושלים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים (נבו 24.4.2023).

"באשר לעותרת, אין מחלוקת על כך שהיא אינה גוף ציבורי או מקצועי שאושר לכך בהתאם לאמור בסעיף 100(3) לחוק, ומשכך, היא אינה זכאית להתנגד לתכנית. העותרת לא ביקשה הכרה כגוף ציבורי או מקצועי, והיא אף לא ביקשה מגוף כזה, שהוכר כמי שזכאי להביע התנגדות, שיגיש התנגדות מכוח האינטרס הציבורי. לא זו אף זו, הציבור, שהעותרת מתיימרת לייצג, לא מתנגד לתכנית, והמנהל הקהילתי שהגיש התנגדות לתכנית הסיר אותה".

יחד עם זאת, מטעמי זהירות ומכיוון שהטענות שהועלו בכתב ההתנגדות של עמותת מגמה ירוקה תואמות לטענות שהועלו בכתב ההתנגדות של החברה להגנת הטבע והתנגדות עמותת "במקום" ו-105 תושבי הכפר הבדואי הלא מוכר "ראס ג'ראבה" בנושאים הבאים: פגיעה בשטחים הפתוחים, התכנית סותרת את תכנית המתאר של דימונה, אי הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, אי קיום ההליכים הנדרשים בנושא מרבצי חומרי גלם לפי תמ"א 15/15, שימוש בזבזני בקרקע, מלאי תכנוני מספק של יחידות דיור לדימונה לשנים הבאות, היעדר שלביות ביצוע, אי שילוב תושבי הכפר הבדואי הלא מוכר "ראס ג'ראבה" בשכונת רותם בהתאם לאורחות חייהם, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות על הסף בהעדר זכות עמידה ולגופה ומפנה את המתנגד לסעיפים ו' ו-ז' לעיל.

ט. התנגדות 43 תושבים – התנגדות זהה לכולם, חלקם כתבו התנגדות אישית:

1. לטענה כי התכנית בעלת השפעה ניכרת על הסביבה והיה ראוי לקדם אותה במסלול תכנון הרגיל – באמצעות תסקיר השפעה על הסביבה ולא בנספח סביבתי כפי שנעשה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ומפנה לאמור בסעיף 7.ו.1 לעיל.
2. לטענה כי לשטחים הפתוחים קיימת חשיבות לאדם. על פי מחקר מדעי, הדבר הראשון המסייע להפחתת לחץ הוא שהייה בטבע. לשהייה בטבע יש חשיבות עצומה לבריאותנו הפיזית והנפשית וכי חלק ממסלול מירוף דימונה עובר בתוך השטח המיועד לבינוי בתכנית ועל מנת שתושבי העיר והסביבה ייהנו עוד שנים רבות מהשטחים הפתוחים ומערכי הטבע, יש לעשות הכל על מנת לשמרו, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי אכן קיימת חשיבות והשפעה פיזית ונפשית של השטחים הפתוחים על האדם, אך השטחים הפתוחים על כל יתרונותיהם קיימים סביב תכנית זו וסביב כל העיר דימונה. הרחבת יישובים תמיד תהיה על חשבון השטחים הפתוחים הנמצאים בהיקפם. החובה של מוסדות התכנון היא לבחון את רגישותם ולאפשר את הפיתוח בהתחשב ברגישותם של ערכי הטבע, במשאבים הטבעיים הקיימים, חקלאות נוף ומורשת, לצד מתן מענה לצרכי הבינוי והפיתוח הצפויים. בנוגע לקטע ממסלול מירוף דימונה העובר בתוך השטח המיועד לבינוי בתכנית, הוועדה מציינת כי יוזמי המירוף יתכננו את המסלול בהתאם לתכנית החדשה וסביבתה, תוך שילוב המסלול בערכי הטבע שמסביב לתכנית.
3. לטענת המתנגדת מעיין ירושלמי כי היא מתנגדת לבנייה של שטח חום מול ביתה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ומציינת כי לא ניתן להבין מכתב ההתנגדות היכן ממוקם ביתה של המתנגדת ולאיזה מבין המגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור המתנגדת מתכוונת.
4. לטענת המתנגדת נעמה דרור כי התכנון התחבורתי אינו מוצלח וכי הוא יוצר עומסים גדולים בשעות השיא ואין מספיק עדיפות לתחבורה ציבורית ואופניים, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי טענה זו לא גובתה בשום חוות דעת מקצועית המוכיחה כי עלולים להיווצר עומסים בשעות השיא וכי אין מספיק עדיפות לתחבורה ציבורית ואופניים. אך עם זאת, הוועדה מפנה להוראות התכנית שם קבעה הוועדה שלביות לפיתוח המבטיחה את הפתרונות התחבורתיים הראויים לתכנית. כמו כן, הוועדה מציינת כי שכונת המגורים מרושתת בכבישים עבור תחבורה ציבורית וברשת של שבילי אופניים, אשר נבחנו וקיבלו את אישור הגורמים הרלוונטיים בנושא תחבורה.
5. לטענת המתנגדים כי לא נעשה שיתוף ציבור לפני הליך קידום התכנית, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. בהתאם לפסיקה הליך ההתנגדות הינו השלב בו הציבור יכול להביע את דעתו על התכנית.
6. לטענת המתנגדת רבקה זנטי כי נכון להשקיע בהתחדשות עירונית ובשיפור התנאים של תושבי דימונה המתגוררים בדור הציבורי, לפני שמשקיעים בתשתיות מיליונים לתושבים פוטנציאלים, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי תהליך התחדשות עירונית בעיר דימונה הינו תהליך שאינו ישים בשל ערכי הקרקע הנמוכים ובשל עלויות הבנייה הגבוהות. עם זאת, יצוין כי הרשות המקומית עושה מאמצים רבים על מנת למצוא את הדרכים הראויות להתחדשות העירונית.
7. לטענה כי בעת קניית שטח הוצגו לנו תכניות ומפות כי השטח הני"ל לא עתיד להיבנות וכי הוא שטח פתוח, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי לא ניתן להבין מהטענה לאיזה שטח המתנגד מתייחס ומה יחסו לתכנית זו וכי לא ברור אילו תכניות ומפות הוצגו בפניו ומי הציג אותן בפניו.
8. לטענת המתנגדת אורית וגנר כי בניינים יפגעו קשות בדימוי העיר דימונה וביחודה של העיר בחיבור למדבר ולשקט, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ומציינת כי העובדה שהתכנית כוללת בניינים גבוהים אינה מייצרת או פוגעת בדימוי של העיר שכן עצמים אלו אינם מייצרים את דימוי העיר.
9. לטענת המתנגד אלברט כהן כי המתכננים מהמרזו יושבים במשרדם ולא מבינים את הנזק שהתכנית גורמת לעיר, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ומציינת כי עורך התכנית וצוות המתכננים מכירים את העיר דימונה וביקרו מספר פעמים בשטח התכנית וסביבתה. ניתן לראות מהתכנון כי התכנית מתחשבת בערכי הסביבה והטבע, ומייצרת המשכיות לשכונות הקיימות ממערב וזאת במטרה לייצר תכנון אורבני ראוי לתושבי העיר דימונה.

עמוד: 31
תאריך: 01/10/2024

ועדת משנה להתנגדויות
ישיבה מספר: 2024027 תאריך הישיבה: 30/09/2024

10. לטענת המתנגד אלחנן שטרן כי יעברו מאות ואלפי אנשים ברחוב "סרן עודד אמיר" לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בו הוא גר, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות. הוועדה מציינת כי רחוב "סרן עודד אמיר" הינו רחוב פנימי רוחבי שאינו מתחבר לשום דרך בתחום התכנית. כמו כן, הוועדה מציינת כי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הינו ברמה מתארית שאינו כולל מערכת דרכים המציגה חיבור אל רחוב המתנגד.
2. הוועדה דנה בהערות מינהל התכנון שניתנו בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבנייה, שהועברו במכתבם מיום 17.07.2024 ומחליטה בהם כדלהלן:
 - א. להערה כי יש להוסיף בסעיף 1.6 ביחס של כפיפות את תמ"א 1/12, הוועדה מקבלת את ההערה ומורה להוסיף בסעיף 1.6 את תמ"א 1/12 ביחס של כפיפות.
 - ב. להערה כי יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למסמך העקרונות לעריכת הוראות תכנית, תכנון חושב רישוי ממרץ 2023 – הוועדה אינה מקבלת את ההערה ומציינת כי התכנית תואמת את העקרונות לעריכת התכנית לפי תכנון חושב רישוי.
 - ג. בסעיף 1.7 בנספח הבינוי בו נקבע כי התחולה הינה מחייבת באופן חלקי, יש לציין בעמודה "תיאור המסמך" עבור מה המסמך מחייב באופן חלקי.
 3. מבדיקה חוזרת של התכנית עולה כי בסעיף 1.5.4 להוראות התכנית, עולה כי נשמטה הרובריקה "עיר". לפיכך, יש להוסיף את השורה בה יצויין: "עיר – דימונה".
 4. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לתיקונה בהתאם לאמור לעיל.

ההחלטה נתקבלה פה אחד.

נכחו בדיון חברי הוועדה: עודד פלוס, מיכל מריל, הדר רחמים, שאול נחום.